

TRIBUNALE DI FERMO

14/2024 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dr.ssa Monica Gennari con studio in Sant'Elpidio a Mare via F.lli Bandiera, 4

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo Dott.ssa Milena Palmisano, in data 24 aprile 2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni nel procedimento n. **14/2024 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate alla sottoscritta Dottore Commercialista le relative operazioni, visto l'art.569 e l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **9 novembre 2026 alle ore 10,00**, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** dei beni sotto descritti, tramite la piattaforma www.spazioaste.it come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita. Pertanto nel proprio Studio in Sant'Elpidio a Mare, Via Fratelli Bandiera n. 4, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Autorimessa-Identificazione Catastale: Foglio 3, Particella 199, Subalterno 24 - Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 65 mq, Rendita €. 120,85, Piano S2.

Diritti pari ad 1/1 di proprietà di immobile sito nel Comune di Grottazzolina nella parte nord della cittadina in zona urbanizzata in Via Alcide de Gasperi, nelle vicinanze della zona industriale e a circa 600 m in linea d'aria dal centro storico.

L'autorimessa è situata all'interno di un complesso immobiliare costituito da due edifici residenziali collegati fra loro; nello specifico l'unità immobiliare si trova al piano secondo seminterrato dell'edificio collocato in posizione più arretrata rispetto alla via pubblica ed è accessibile da essa tramite due accessi: uno pedonale che immette sul lastrico solare condominiale livello strada e uno carrabile che immette sulla corte comune con una rampa che conduce al piano secondo sottostrada dove sono situati gli ingressi dei garage. L'autorimessa consiste in un unico locale della superficie lorda di circa 78 mq e altezza interna di 2,35m, dotato di una finestra in legno con vetro singolo e di due accessi: il primo dotato di porta basculante in lamiera, il secondo con serranda scorrevole in lamiera. Il locale attraverso una porta interna, comunica con un vano dell'abitazione censita al sub 20.

Internamente l'autorimessa si presenta in normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione: il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate mentre i soffitti sono allo stato grezzo. L'immobile è dotato degli impianti idrico ed elettrico, con canalizzazioni a vista e contatore centralizzato.

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

LOTTO 2

Terreno - Identificazione Catastale: Foglio 3, Particella 717 - qualità seminativo irriguo Arborato, classe 2, Superficie 514 mq, Redditi: dominicale €3,45, agrario €2,92.

Diritti pari ad 1/1 di proprietà del terreno sito nel Comune di Grottazzolina nella parte nord della cittadina in zona urbanizzata in Via Alcide de Gasperi, nelle vicinanze della zona industriale e a circa 600m in linea d'aria dal centro storico. Terreno con potenzialità edificatoria situato nello stesso contesto urbano del Lotto 1, con la stessa dotazione di servizi e infrastrutture della zona limitrofa. Il terreno, con superficie complessiva di 514 mq, presenta una forma trapezoidale di piccole dimensioni e una giacitura pianeggiante.

Attualmente il terreno risulta curato e viene utilizzato dal proprietario come orto, con la presenza di circa dieci alberi da frutto, ed in parte come recinto per cani. L'area è delimitata da una recinzione di confine con muretti in c.a. e rete metallica, l'accesso pedonale è con cancello in metallo.

Confina: a nord con il terreno particella 469, ad ovest con il terreno particella 108, a sud con il terreno particella 716, ad est con lotto edificato particella 779. Il terreno risulta intercluso in quanto non ha accesso diretto dalla via pubblica ma avviene da Via Alcide de Gasperi attraverso il passaggio su proprietà altrui.

LOTTO 3

Terreni Agricoli-Identificazione Catastale: Foglio 1,

-particella n.7, superficie 10.690 mq, Redditi: dominicale €39,64, agrario €53,60, divisa in:

- o porzione A, qualità Seminativo, classe 2, Superficie 9.010mq, Redditi: dominicale €39,55, agrario €53,51;

- o porzione B, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie 1.680mq, Redditi: dominicale €0,09, agrario €0,09;

- particella n.8, superficie 12.280mq, Redditi: dominicale € 2,02, agrario € 0,87, divisa in:

- o porzione A, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie 10.040mq, Redditi: dominicale €0,52, agrario €0,52;

- o porzione B, qualità Bosco Ceduo, classe U, Superficie 2.240mq, Redditi: dominicale €1,50, agrario €0,35;

- particella n.9, superficie 15.490mq, Redditi: dominicale €2,78, agrario €1,13, divisa in:

- o porzione A, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie 12.293mq, Redditi: dominicale €0,63, agrario €0,63;

- o porzione B, qualità Bosco Ceduo, classe U, Superficie 3.197mq, Redditi: dominicale €2,15, agrario €0,50;

- particella n.41, superficie 13.540mq, Redditi: dominicale €3,92, agrario €1,24, divisa in:

- o porzione A, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie 8.340mq, Redditi: dominicale €0,43, agrario €0,43;

- o porzione B, qualità Bosco Ceduo, classe U, Superficie 5.200mq, Redditi: dominicale €3,49, agrario €0,81.

Diritti pari ad 1/1 di proprietà del terreno sito nel Comune di Grottazzolina riguardante più appezzamenti adiacenti collocati in zona agricola e a destinazione agricola, che contengono al loro interno un lago di acqua dolce che si estende per una superficie di circa 25.000 mq, originatosi presumibilmente dalla riqualificazione di un'ex cava, è caratterizzato sul versante ovest da una zona paludosa con fitti canneti, siti in Strada Bargoni. La zona agricola e periferica è adiacente al fiume Tenna, distante circa 2,5 Km in linea d'aria dal centro storico, raggiungibile dalla strada Provinciale ed attraverso la strada vicinale via Bargoni, l'ultimo tratto di collegamento è costituito da una strada privata sterrata in pessime condizioni. Il terreno agricolo presenta una forma quadrangolare e giacitura pianeggiante, situato in una collocazione favorevole ai fini agricoli tenuto conto anche delle coltivazioni dei terreni circostanti. I confini del terreno sono delimitati da alberi ad alto fusto, tranne il lato ovest affacciato sul fiume Tenna, la vegetazione si infittisce nella zona sud-ovest.

L'area si presenta in buono stato di manutenzione e si estende su una superficie complessiva di 52.000 mq, così ripartiti in base alla qualità catastale: Incolto Produttivo 32.353 mq; Bosco Ceduo 10.637 mq; Seminativo 9.010 mq.

Confina: ad ovest con il Fiume Tenna, a sud con strada vicinale, ad est con i terreni particelle 80-81-26, a nord con i terreni particelle 78-83-79.

URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del Geom. Eleonora Ficiarà come depositata ai sensi di legge e i relativi allegati.

Lotto 1: l'autorimessa è collocata all'interno di un edificio individuato nel vigente PRG del Comune di Grottazzolina in "zona B1 - Tessuto residenziale del Capoluogo", disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. che consente l'intervento edilizio diretto secondo gli indici urbanistici vigenti. Inoltre l'area ricade all'interno dell'ambito di tutela dei crinali ed è classificata come zona di alta percettività visiva.

La costruzione dell'edificio in cui è collocata l'autorimessa è iniziata in epoca successiva al 2 settembre 1967 e la planimetria catastale dell'autorimessa risale alla data del 24/07/1992.

Confina: ad est con l'abitazione sub 20 particella 199 ed il garage sub 25 particella 199, negli altri lati confina con la corte comune sub 35 particella 199. Il sub 24 gode dei diritti sui seguenti beni comuni non censibili: sub 30 corte (unitamente ai sub 19-23-25), sub 32 corte (unitamente ai sub 19-20-25-42), sub 34 corte (unitamente ai sub 23-25-42), sub 35 corte (unitamente al sub 23).

L'autorimessa è ubicata all'interno complesso immobiliare composto da due edifici collegati fra loro ma costruiti in epoche diverse: il primo edificio è stato costruito presumibilmente nel 1963, collocato in posizione adiacente a via Alcide De Gasperi; mentre il secondo edificio, dov'è situata l'autorimessa, è stato realizzato nel 1981 ed è collocato in posizione arretrata rispetto la strada. Tale ultimo fabbricato si eleva su cinque piani: due seminterrati e tre fuori terra. I piani seminterrati ed il piano terra sono accessibili dall'esterno, i piani superiori sono raggiungibili dalla scala interna priva di ascensore. Tale fabbricato ospita un totale di due autorimesse e tre abitazioni. Il compendio immobiliare costituito dall'edificio originario e l'edificio di più recente costruzione (all'interno del quale è ubicata l'autorimessa), risultano funzionalmente e catastalmente collegati, e interessati nel tempo da vari ampliamenti e modifiche.

Il fabbricato ospitante l'autorimessa oggetto di stima è stato realizzato con concessione Edilizia n.104, prot.2941 del 03/02/1982, Pratica Edilizia n. 68/81.

Lotto 2: Dal punto di vista catastale il terreno è censito con qualità di seminativo irriguo arborato, mentre nello strumento urbanistico vigente è qualificato come terreno con potenzialità edificatoria. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dal tecnico si evince che esso ricade in "zona B2 - zona di completamento a bassa densità", disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. che consente l'intervento edilizio diretto secondo gli indici urbanistici vigenti. Inoltre l'area ricade all'interno dell'ambito di tutela dei crinali ed è classificata come zona di alta percettività visiva.

Per il lotto 2 sono emerse delle pratiche edilizie riguardanti la costruzione dei muri di confine del terreno quali:

1. Concessione Edilizia n.435/87 prot.3072, Pratica edilizia n.50, per la costruzione del muro di contenimento (riguardante la part.717 ex 108/a);
2. Concessione Edilizia n.612/89 prot.3682, Pratica edilizia n.74, per la costruzione del muro di contenimento e recinzione (riguardante in parte anche il LOTTO 1).

Lotto 3: anche per il lotto 3 il perito ha acquisito il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica da cui si evince che gli appezzamenti di terreno individuati al foglio di mappa n.1 ricadono in "zona E - Zone agricole normali", disciplinata dall'art.29 delle N.T.A, per le quali è prescritto il rispetto della L.R. 13/1990.

PRECISAZIONI E DIFFORMITÀ CATASTALI

I fabbricati presentano diverse difformità così individuate:

Lotto 1: Dall'analisi documentale e dai sopralluoghi effettuati sono state riscontrate gravi irregolarità e nello specifico è emerso che l'autorimessa al piano secondo sottostrada risulta:

- conforme alla planimetria catastale;
- difforme alla documentazione urbanistica.

Si segnala che non è stata rinvenuta alcuna pratica riguardante l'agibilità dell'immobile e non è stata reperita alcuna documentazione inerente il deposito dei calcoli strutturali dell'intero fabbricato, come comunicato dal Genio Civile di Fermo.

Il perito ritiene che per ottenere la regolarità urbanistica dell'autorimessa sia necessario procedere alla definizione unitaria del Condono per l'intero edificio, coinvolgendo tutte le unità immobiliari interessate, al fine di ottenere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. Considerata la molteplicità degli abusi si prevede pertanto la necessità di un rilievo di dettaglio e una progettazione per l'intero edificio. Il **costo per la regolarizzazione** è stato determinato dal tecnico in **euro 4.000,00**, per la quota parte che attiene all'autorimessa, di esso si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo base d'asta, che è stato decurtato della somma di € 4.000,00 come indicato nella relazione peritale.

Lotto 3: Nella zona centrale del terreno di cui al lotto 3 è presente un manufatto seminterrato in cemento armato, realizzato in epoca successiva al 2 settembre 1967, viene utilizzato come postazione di caccia. Tale opera risulta abusiva e non sanabile, in quanto la zona agricola è soggetta ai vincoli della L.R. 13/1990, inoltre il PRG vigente non ammette nuove edificazioni se non strettamente connesse all'attività agricola. Pertanto il futuro acquirente dovrà procedere alla **demolizione** dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi sostenendo un **costo stimato dal perito pari a circa € 3.000,00**, anche questo è stato decurtato dal prezzo base d'asta.

GRAVAMI

Per quanto concerne i gravami, si fa riferimento alle risultanze dei registri immobiliari e si indicano di seguito:

- Trascrizione del 28/04/2014 -Atto Giudiziario del 10/04/2014-Reg. Particolare 2269 -Reg. Generale 3060, atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo.
 - Annotazione del 13/07/2023 -Atto Giudiziario del 12/05/2023-Reg. Particolare 1091 -Reg. Generale 6381, annotazione a trascrizione-restrizione di beni immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo.
 - Trascrizione del 06/02/2024-Atto Giudiziario del 24/01/2024-Reg. Particolare 952 -Reg. Generale 1281, atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo.
- Gli immobili risultano attualmente occupati dal debitore esecutato.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia redatta dall'esperto Geom. Ficiarà Eleonora del 27.02.2026 alla quale si rimanda anche per l'individuazione delle formalità pregiudizievoli gravanti i lotti sopradescritti e consultabile sul sito internet www.astalegale.net, sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE e sul sito del Tribunale di Fermo (www.tribunalefermo.it).

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il **LOTTO 1** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 28.000,00 (ventottomila virgola zero zero), oltre imposte di legge.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad Euro 21.000,00 (ventunomila virgola zero zero).

Per il predetto lotto, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il **LOTTO 2** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 5.568,44 (cinquemilacinquecentosessantotto virgola quarantaquattro), oltre imposte di legge.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad Euro 4.176,33 (quattromilacentosettantasei virgola trentatre).

Per il predetto lotto, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere

inferiore ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il **LOTTO 3** viene posto in vendita al prezzo base di Euro 21.920,00 (ventunomilanovecentoventi virgola zero zero) oltre imposte di legge.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad Euro 16.440,00 (sedicimilaquattrocentoquaranta virgola zero zero).

Per il predetto lotto, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:

Gli interessati all'acquisto devono far pervenire **in via telematica** all'interno del portale del gestore della vendita telematica la società Astalegale.net spa con la piattaforma 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 dalla scheda del lotto 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 nel presente avviso, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 2 novembre 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:

- 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 (Professionista 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.14/2024 R.G.E., lotto n...., versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato sul c/c intestato alla procedura **"ESEC.IMMOBILIARE R.G.E.14/2024 TRIBUNALE DI FERMO"** acceso presso la BPER Spa avente il seguente IBAN: **IT 58 M 05387 69721 000004755281**
- 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 della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (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, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- 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, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "ESEC.IMMOBILIARE R.G.E.14/2024 TRIBUNALE DI FERMO"** acceso presso la BPER Spa avente il seguente IBAN: IT 58 M 05387 69721 000004755281- Causale: Proc. Esecutiva n.14/2024 R.G.E., lotto n..., versamento cauzione

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 sopra indicato, **l'offerta sarà inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c., per cui ***"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, 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 della vendita telematica è: ASTALEGALE.NET SPA
- 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 individuato dall'Ufficio esecuzioni Immobiliari della vendita, ovvero www.spazioaste.it
- 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 www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 09 novembre 2026 ore 10,00** 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 www.spazioaste.it** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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 ASINCRONA 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 giorno 9 Novembre 2026, subito dopo che il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, al giorno 11 Novembre 2026 ore 12.00 quale 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 (euro mille virgola zero zero)

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

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

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

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

- 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 provvederà 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).**

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.p.c); con l'avvertimento che l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c. e che la cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura.

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 prezzo o di omessa dichiarazione ex art.585 comma 4 c.p.p. e 587 c.p.c., 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.

Il Professionista Delegato è autorizzato, sin d'ora, a prelevare e utilizzare le somme esistenti sul c/c intestato alla procedura per gli adempimenti relativi alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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.

CONDIZIONI DI 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 della società

preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento;

f) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

g) Tutte le attività a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

h) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nell'ordinanza di delega al paragrafo VIII;

i) Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) sarà pubblicato sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net Spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode Giudiziario: IVG MARCHE con sede in MONSANO (AN), Via Cassolo n.35-Telefono 0731/60914 - 605180 - 605542, e-mail: info@ivgmarche.it)

Sant'Elpidio a Mare, 06/07/2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Monica Gennari

