

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

* * * * *

Gestore della vendita telematica: **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: **www.astetelematiche.it**

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Michela Sgariglia, con studio in Sant'Elpidio a Mare alla via F.lli Bandiera n. 34, nominato con ordinanza in data 12/05/2026 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 118/2025**,

AVVISA

che il giorno **18 novembre 2026 ore 15.00** presso il proprio studio in Sant'Elpidio a Mare alla via F.lli Bandiera n. 34 procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO UNO

Piena proprietà casa colonica con corte a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli n. 8, della superficie commerciale di 174,85 mq, individuata catastalmente al NCEU di detto comune al foglio 33 particella 276 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro – appartamento - foglio 33 particella 276 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 54 mq, rendita 131,08 Euro- cantina/deposito.

L'immobile è stato edificato nel 1964/1967 con struttura il laterocemento poggianti su cordoli di fondazione. È a pianta rettangolare con copertura a doppia falda inclinata. È costituito da 3 livelli fuori terra. Il piano terra è allo stato grezzo con due vani principali adibiti a cantina o deposito accessibile da due aperture frontali una delle quali da accesso ad una scala rivestita in graniglia che conduce al piano primo ad uso abitativo distribuito in: vano cucina, bagno, tre camere e disimpegno; quest'ultimo presenta

pavimenti in graniglia, porte in legno, finestre in alluminio e persiane in pvc, impianti desueti e non

a norma, presenti termosifoni in ghisa probabilmente un tempo alimentati da una caldaia presente al piano terra dove sono evidenti tubature di collegamento. Le utenze sono staccate. Dalla scala si accede ad un ulteriore livello sottotetto ad unico vano e allo stato grezzo privo di linee di impianti. Esternamente l'immobile presenta mattoncini faccia a vista e tegole marsigliesi come manto di copertura. Al fabbricato rurale come evidenziato nel quadro D della nota di trascrizione relativa alla provenienza è annessa la corte. Essa risulta di circa 1100 mq è in piano e costituita ad oggi da vegetazione infestante. Il fondo su cui è localizzato l'immobile risulta accessibile da unica strada che attraversa fondi di altre proprietà.

L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio né è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso.

Il lotto risulta libero.

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

Titoli Abitativi

Licenza edilizia N. non numerata, per lavori di costruzione di casa colonica, presentata il 04/08/1964, rilasciata non ancora rilasciata, agibilità del 01/03/1967.

La licenza edilizia non risulta ancora rilasciata anche se la commissione edilizia esprime parere favorevole nel 11/08/1964 in quanto era stato richiesto riscontro sull'avvenuto deposito alla prefettura de progetto strutturale secondo R.D 16/11/1939 n° 2229.

Autorizzazione edilizia N. 208/92 per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 14/07/1992 con il n. 4588 di protocollo, rilasciata il 16/07/1992.

Autorizzazione edilizia N. 273/92, per lavori di sbarramento strada interpoderale.

Lavori non eseguiti.

L'immobile risulta conforme.

LOTTO DUE

Piena proprietà di casa colonica + accessorio a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli 8 individuata catastalmente al NCEU di detto comune al foglio 33 particella 125 (catasto fabbricati), categoria F/2.

Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli di circa 72 mq di superficie coperta e un fabbricato accessorio di circa 190 mq di superficie coperta.

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1967 e non sussistono pratiche edilizie o titoli abilitativi in comune. Sono immobili in muratura e allo stato di ruderi infatti classificati come unità collabenti e infestati da vegetazione. Non sono accessibili internamente dato il loro stato di manutenzione e accessibilità, pertanto, non se ne conosce la loro originaria distribuzione interna. Il

fondo su cui è localizzato l'immobile risulta accessibile da unica strada che attraversa fondi di altre proprietà.

L'esperto non ha rinvenuto atti di trascrizione che attestino il diritto reale di servitù di passaggio né è in grado di risalire ad eventuali accordi scritti tra le parti o atti obbligatori quindi il fondo potrebbe definirsi intercluso.

Il lotto risulta libero.

Attestato di Prestazione Energetica non presente.

Immobile ante 1967. Non presenti agli atti pratiche edilizie.

L'immobile risulta **conforme**.

LOTTO 3

A) Piena proprietà di terreno agricolo a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli, della superficie commerciale di 9.060,00 mq individuato al Catasto Terreni di detto comune al:

-foglio 33 particella 122 AA (catasto terreni), qualità/classe bosco misto U, superficie 2632, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 3,40€;

-foglio 33 particella 122 AB (catasto terreni), qualità/classe incolto produttivo, superficie 41, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01€;

-foglio 33 particella 122 AC (catasto terreni), qualità/classe seminativo 5, superficie 6387, reddito agrario 29,69 €, reddito dominicale 19,79€;

B) Piena proprietà di terreno agricolo a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli, della superficie commerciale di 23.370,00 mq individuato al Catasto Terreni di detto comune al:

-foglio 33 particella 123 AA (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 22527, reddito agrario 127,98 €, reddito dominicale 93,07€;

-foglio 33 particella 123 AB (catasto terreni), qualità/classe uliveto U, superficie 843, reddito agrario 3,92 €, reddito dominicale 2,61€;

C) Piena proprietà di terreno agricolo a MONTEGIORGIO Contrada Vezzelli, della superficie commerciale di 13.749,00 mq individuato al Catasto Terreni di detto comune al:

-foglio 33 particella 124 AA (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 13739, reddito agrario 78,05 €, reddito dominicale 56,76€;

-foglio 33 particella 124 AB (catasto terreni), qualità/classe uliveto U, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,03€;

CONFORMITA'

Dal confronto tra gli elaborati grafici del progetto approvato forniti dall'Ufficio tecnico competente del Comune di Fermo e quanto rilevato dal sopralluogo del CTU lo stesso rileva che sono

sostanzialmente corrispondenti a quanto autorizzato salvo che per le seguenti lievi difformità relative all'abitazione – sub 11:

- l'accesso alla cucina è stato modificato;
- la camera angolo sud-ovest è comunicante con il ripostiglio adiacente in quanto è stato realizzato un varco che collega i due vani, i quali nel progetto autorizzato risultano indipendenti;
- sempre nel sub 11 si è rilevato che la corte pertinenziale è completamente pavimentata mentre il progetto autorizzato prevede solamente un marciapiede perimetrale sui due lati d'affaccio dell'abitazione.

Come confermato dall'Ufficio Tecnico comunale competente, trattasi di modifiche interne e opere esterne, comunque regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/01 s.m.i. e si stima, in via presuntiva, che il costo per la regolarizzazione possa quantificarsi in complessivi €10.500,00 cifra comprensiva del costo per i lavori (€8.000,00) e per le spese tecniche e la sanzione pecuniaria (€2.500,00).

Totale spese regolarizzazione: €10.500,00.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del CTU nella quale, in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Fermo si rileva che l'edificio di cui fanno parte i subalterni oggetto di perizia, che insiste sulla P.lla 302 del foglio 32, è rientrante in un piano PEEP ed è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 230/2000 del 6/11/2002, con inizio lavori prot. 50458, DIA per modifiche interne e lievi modifiche esterne del 6/12/2004 e richiesta di agibilità del 1/4/2005.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Arch. Annalisa D'Annessa del 03.03.2025 e successive, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sul lotto, perizia che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

► **Lotto 1 prezzo base € 92.800,00, oltre oneri di legge.**

Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 69.600,00

► **Lotto 2 prezzo base € 53.800,00, oltre oneri di legge.**

Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 40.350,00

► **Lotto 3 prezzo base € 37.000,00, oltre oneri di legge.**

Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a € 27.750,00

Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

- **cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto;**
- **in caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.**

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

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.

SONO PRESENTI TRASCRIZIONI CHE NON SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, 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 tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, pertanto entro le **ore 12 del 11 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 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. n. 118/2025 R.G. Trib. Fermo, lotto unico, versamento cauzione*" sul c/c bancario acceso presso Banca Sella S.p.A. intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avente il seguente IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440;
- 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 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Banca Sella S.p.A. intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avente il seguente IBAN: IT 93 B 03268 22300 052849400440.**

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 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 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 www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **18 novembre 2026 ore 15.00**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore designato 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.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla 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 inizio il giorno 18 novembre 2026 ore 15.00 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 20 novembre 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) 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.

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 verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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 provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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 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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

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

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione
- Peritale
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice

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

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione 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 Sant'Elpidio a Mare, via F.lli Bandiera n. 34 (Tel. 3465833380) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Istituto Vendite Giudiziarie Marche srl con sede in Monsano, Via Cassolo 35 e contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0731/605180-email: infovisite@ivgmarche.it.

Le richieste per poter visitare l'immobile vanno prenotate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Sant'Elpidio a Mare, li 16/07/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Michela Sgariglia