

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

ESEC. IMM. N. 10/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Margherita Simoni, con studio in Fermo (FM) alla Via Alfredo Beni n. 22 ed iscritto all'Albo degli Avvocati dell'Ordine del Tribunale di Fermo, in qualità di Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano presso il Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 bis cpc, con provvedimento del 07.10.2025 nella procedura esecutiva immobiliare n. 10/2014 RGE Tribunale di Fermo,

AVVISA

che il giorno **16 DICEMBRE 2026 alle ore 10:00** presso il proprio studio in Fermo (FM) alla Via Alfredo Beni n. 22 (Tel. 3491639705) procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nella forma di **VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA** degli immobili sotto indicati e meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Esperto Stimatore alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **NEGOZIO** a MONTEGIORGIO, Corso Italia n. 33, della superficie commerciale di 219,46 mq distinto al Catasto del Comune di Montegiorgio (FM) al **foglio 30 particella 120 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1**, classe 13, consistenza 142 mq, rendita 2.926,14 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 33 Piano T – 1.

Il negozio si trova al Piano Terra e Primo di un edificio al centro di Montegiorgio.

All'immobile si accede da Corso Italia in prossimità delle vetrine espositive. Vi è anche un altro accesso dal vano scala principale interno all'immobile (altra proprietà) sul lato di Via Piagge. I due piani sono comunicanti tramite una scalinata interna esclusiva. Vi è anche un secondo vano

**AVVOCATO
MARGHERITA SIMONI**

Via Alfredo Beni n.22
63900 FERMO (FM)

scala, dell'intero immobile, che comunica con i due piani (altra proprietà). All'interno sono presenti dei mobili, anche realizzati su misura, che ne impediscono la completa definizione dei contorni delle planimetrie. Il Piano terra è caratterizzato sostanzialmente da un unico locale a forma di L che funge da negozio. Nel lato opposto alla vetrina vi è la porta che consente l'accesso al secondo vano scala, mentre centralmente al locale vi è la rampa delle scale esclusiva. Il Piano Primo, che formalmente dovrebbe fungere da magazzino e ripostiglio, è invece costituito da un disimpegno che permette di accedere sia al bagno che a due ampi locali. Nel locale sono presenti: le scale esclusive interne (per accedere al negozio al PT); un piccolo stanzino spogliatoi ed una stanza uso ufficio ricavata con parete provvisoria in vetrata. L'altro locale è utilizzato come magazzino e, al suo interno, permette di accedere ad un ulteriore piccolo locale uso ripostiglio. Da notare che, in questo magazzino, si ha anche la porta che permette di accedere al secondo vano scala interno all'edificio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, prevalentemente ricoperte da mobili in legno. I pavimenti sono principalmente in parquet, il bagno è piastrellato. Gli infissi sono in legno e le serrande in pvc.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,2 m. ed è arredato.

L'immobile è stato costruito nel 1950.

CONFINI:

La Particella 120 confina: a Nord con Particella 119; ad Est con Particella 591, Particella 122 e Corso Italia; a Sud con Vicolo; ad Ovest con Via Calatafimi. Il Sub 4 confina con Via Corso Italia, Via delle Piagge e Sub 3.

Il lotto è occupato dal debitore.

Si precisa che la vendita di tale immobile non è soggetta ad I.V.A..

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Per le pratiche edilizie e la situazione urbanistica si richiama qui integralmente la perizia dell'Esperto Stimatore come depositata ai sensi di legge, nella quale si precisa quanto segue.

PRATICHE EDILIZIE

Permesso costruzione edifici N. **3192/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica di fabbricato, rilasciata il 02/07/1954

Licenza di costruzione **N. 2910/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche al fabbricato di abitazione, rilasciata il 30/06/1956 con il n. 2910 di protocollo

Licenza di costruzione **N. 5780/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura di una finestra, rilasciata il 08/03/1961

Licenza di costruzione **N. 1614/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione e sistemazione di casa civile, rilasciata il 08/05/1962 con il n. 1614 di protocollo, agibilità del 20/10/1965.

Il titolo è riferito solamente a 2° e 3° Piano

Domanda per opere edili **N. 5332/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per la copertura, presentata il 02/11/1963 con il n. 5232 di protocollo.

Licenza non rilasciata

Denuncia di Opere Edili **N. 2890/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante parziale della copertura, da tetto a terrazzo, presentata il 11/06/1964 con il n. 2890 di protocollo.

Parere negativo della Soprintendenza

Pratica di costruzione edilizia **N. 2379/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante tetto e terrazzo, presentata il 06/05/1971 con il n. 2379 di protocollo

Ordinanza di adeguamento del tetto al progetto **N. 3372/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Copertura del fabbricato, presentata il 12/06/1970 con il n. 3372 di protocollo

Domanda di costruzione edilizia **N. 2676/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante del tetto con terrazzo, presentata il 12/05/1973 con il n. 2676 di protocollo.

Rinviata per richiesta informazioni.. Nei documenti è presente la Sentenza istruttoria di non doversi procedere del 16/01/1973.

Costruzione edilizia **N. 878/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante a vecchia licenza per sistemazione tetto, presentata il 19/02/1975 con il n. 878 di protocollo.

Rinviata in attesa dell'esame del TAR

Richiesta di parere **N. 4616/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione terrazza, presentata il 22/09/1975 con il n. 4616 di protocollo

Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili **N. 909/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione e sistemazione definitiva della copertura, presentata il 17/02/1977 con il n. 909 di protocollo.

Respinta in data 03-03-1977

Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 121/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione terrazzo, presentata il 06/10/1983 con il n. 4452 di protocollo, rilasciata il 13/10/1983 con il n. 4452/83 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 832/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione terrazzo in sostituzione copertura - variante prospettica, presentata il 30/09/1986 con il n. 5507 di protocollo, rilasciata il 30/06/2022 con il n. 9036 di protocollo.

Note: inizialmente ci sono state ordinanze di demolizione. Dopo varie procedure giudiziarie il proprietario viene prosciolto per prescrizione del reato. La situazione rimane sospesa fino al 1985, in data 30 settembre 1986 viene presentata la domanda di Condono Edilizio a firma del proprietario. In data 31 dicembre 1998 vengono trasmessi all'Ufficio tecnico del comune di Montegiorgio la documentazione integrativa. Infine, in data 20 Marzo 2001, per la Sanatoria delle Opere Edilizie, viene calcolato importo finale dell'oblazione. Dalla relazione tecnica del Tecnico, che accompagna la documentazione integrativa della pratica di condono, si desume che la modifica del tetto ha creato la variazione prospettica per la quale si è provveduto alla richiesta di condono in relazione alla Tipologia n. 7, Modello 47/85 - C. In data 30/06/2022 viene rilasciata la Concessione in Sanatoria.

Richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di intervento **N. 131/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria sistemazione della copertura, presentata il 31/03/1990 con il n. 2290 di protocollo.

Parere favorevole del 06-11-1990

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. 132/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di stuccatura di parte di parete , presentata il 31/03/1990 con il n. 2291 di protocollo, rilasciata il 12/05/1990 con il n. 2291/90 di protocollo

Autorizzazione n. 6100/90 **N. 319/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere costituenti pertinenze (sostituzione della vetrina), presentata il 08/10/1990 con il n. 6100 di protocollo, rilasciata il 12/10/1990

Autorizzazione 200/93 **N. 200/1993**, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 05/07/1993 con il n. 4519 di protocollo, rilasciata il 27/07/1993 con il n. 5210 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone A: Perimetro dei Centri Storici.

Centro Abitato: Centro Abitato.

Crinali tutela: Ambito di tutela dei Crinali,

Area V: Aree V ad alta percettività visiva.

Ritrovamenti Archeologici: Aree con segnalazioni di ritrovamenti.

Perimetrazione fasce IMU: ZONA BLU - CENTRO STORICO.

Edificato: RESIDENZIALE.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'Esperto ha rilevato delle difformità, descritte nella relazione alla quale si rimanda.

Sono state rilevate le seguenti difformità. Le principali sono: al Piano terra è stata aperta una porta sul lato vano scala; al Piano Primo è stato realizzato un piccolo locale spogliatoio ed uno spazio uso ufficio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: € **6.000,00**

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità. Le principali sono: al Piano terra è stata aperta una porta sul lato vano scala; al Piano Primo è stato realizzato un piccolo locale spogliatoio ed uno spazio uso ufficio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa:
€ **4.000,00**

ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnico impiantistica:

L'immobile è dotato di impianti di riscaldamento, igienico sanitario ed elettrico. Quello di riscaldamento è con caldaia, posizionata nel vano scala interno dell'edificio di altra proprietà, e termoconvettori. I contatori sono posizionati fuori dai locali e non totalmente autonomi.

Poiché **non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti**, come precisato dall'Esperto a pag. 8 della perizia, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

PRECISAZIONI:

L'esperto ha precisato che dalle informazioni ricevute **non risulta essere presente un Amministratore di condominio**, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elenco subalterni non risultano Beni comuni non censiti. Poiché non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, è stata applicata una riduzione del valore del 10%.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, vincoli ed oneri giuridici.

Si precisa che in base alla documentazione in atti, il bene staggito è sprovvisto di attestazione di prestazione energetica. Per tale motivo, in ottemperanza all'ordinanza di vendita del 07.10.2025, è stata decurtata dal valore di stima del bene la somma di € 200,00 (duecento/00) pari al costo necessario per l'acquisizione della A.P.E. .

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Euro 125.800,00 (€ centoventicinquemilaottocento/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base ovvero

Euro 94.350,00 (€ novantaquattromilatrecentocinquanta/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di:

- **MAGAZZINO** a MONTEGIORGIO (FM) Via Guglielmo Marconi N. 17, della superficie commerciale di 89,99 mq distinto al Catasto del Comune di Montegiorgio (FM) al **foglio 30 particella 292 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2**, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI Piano T

Il magazzino si trova al Piano Terra e sottotetto di un vecchio edificio al centro di Montegiorgio.

All'immobile si accede da Via Marconi in corrispondenza di un piccolo spiazzo. Al piano terra si accede attraverso una portone carrabile con serranda metallica. Internamente vi è un unico locale rettangolare con una scala ad L che conduce al piano soppalco. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è piastrellato. E' presente un lavello ed una piccola grotta grezza con accesso dal sottoscala. Il Piano primo è invece costituito da due parti. La prima è un unico locale, con pareti intonacate e tinteggiatura, mentre i pavimenti sono piastrellati. La seconda zona, alla quale si accede da una piccola porta, è un sottotetto totalmente grezzo con finestra lato spiazzo.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di PT: 3,00 m. P1: 2,25m

L'immobile è stato costruito nel 1900.

CONFINI:

La Particella 292 confina: a Nord con Particella 291; ad Est con Via Marconi; a Sud con Particella 293; ad Ovest con Via Marco Minghetti. Il Sub confina con il Sub 1.

Il lotto è occupato dal debitore.

Si precisa che la vendita di tale immobile non è soggetta ad I.V.A..

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Per le pratiche edilizie e la situazione urbanistica si richiama qui integralmente la perizia dell'Esperto Stimatore come depositata ai sensi di legge, nella quale si precisa quanto segue.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Montegiorgio e Archivio storico di Ascoli Piceno, non risultano depositate richieste autorizzate riguardanti l'immobile. Si segnala che l'edificio è stato accatastato in data 6 maggio 1972, al foglio 30 part. 292 sub 2 con superficie catastale 68,00 mq.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zone A: Perimetro dei Centri Storici.

Centro Abitato: Centro Abitato.

Crinali tutela: Ambito di tutela dei Crinali,

Area V: Aree V ad alta percettività visiva.

Ritrovamenti Archeologici: Aree con segnalazioni di ritrovamenti.

Perimetrazione fasce IMU: ZONA BLU - CENTRO STORICO.

Edificato: RESIDENZIALE.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente il 2 settembre 1967. Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione reperita.

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è presente l'agibilità dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: **€ 4.000,00**

Note: Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario. L'abitabilità è collegata alla situazione del soppalco.

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di soppalco con scala

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: **€ 6.000,00**

NOTE: Si evidenzia che la Planimetria catastale è stata redatta il 18-03-1972, ovvero successiva al 1967, senza aver indicato il soppalco. Per cui non è escluso che il soppalco sia stato realizzato successivamente al 1967, ma di questo non si ha contezza poiché non sono presenti documenti edilizi presso l'Ufficio urbanistica del Comune. Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione reperita

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale risulta incompleta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie e visure catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa:
€ 3.000,00

Conformità tecnico impiantistica:

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico. Il contatore elettrico è posizionato internamente all'ingresso del locale. Poiché non è stato possibile reperire la certificazione aggiornata di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

PRECISAZIONI:

L'esperto ha precisato che dalle informazioni ricevute **non risulta essere presente un Amministratore di condominio**, pertanto non sono stati resi noti i millesimi di proprietà. Dall'elenco subalterni non risultano Beni comuni non censiti. Poiché non è stato possibile individuare direttamente, o non comunicato, le eventuali spese di gestione, straordinarie, scadute e insolute, dotazioni condominiali, vizi, cause in corso, impianti comuni e quant'altro sia relativo l'intero edificio e parti comuni, è stata applicata una riduzione del valore del 10%.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, vincoli ed oneri giuridici.

Si precisa che in base alla documentazione in atti, il bene staggito è sprovvisto di attestazione di prestazione energetica. Per tale motivo, in ottemperanza all'ordinanza di vendita del 07.10.2025, è stata decurtata dal valore di stima del bene la somma di € 200,00 (duecento/00) pari al costo necessario per l'acquisizione della A.P.E. .

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Euro 16.800,00 (€ sedicimilaottocento/00)

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base ovvero

Euro 12.600,00 (€ dodicimilaseicento/00)

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Astalegale.net spa;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.spazioaste.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è l'Avv. Margherita Simoni;
- d) L'eventuale gara avrà inizio al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) L'eventuale gara avrà termine il giorno 18 DICEMBRE 2026 ore 12:00;
- f) L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 (dieci).

Come partecipare

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti IN MODALITÀ ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA secondo le istruzioni indicate nella sezione “Predisposizione ed invio dell’offerta ai fini della partecipazione alla gara con modalità telematica” del presente avviso.

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 alla 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 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 i 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 dar 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 o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura ed a cura del Professionista Delegato, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- f. Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno dello stesso 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 in vendita presente sul portale del gestore www.spazioaste.it

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica, ovvero entro le ore 12:00 del giorno 09 DICEMBRE 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 un mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è IRREVOCABILE, salvo i casi indicati 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 un 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 (Professionista Delegato);
- La data delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "**Proc. Esecutiva n. 10/2014 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto - Versamento cauzione**";
- 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 corrente 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 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.

Cauzione

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: "Tribunale di Fermo 10/2014 RG.E." le cui coordinate sono IBAN: IT27C0615069459CC0300126224 – BIC SWIFT: CRFEIT3FXXX**

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, **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 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 bancario 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.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell’ora indicati nell’avviso di vendita all’interno dell’area riservata del portale del Gestore.

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

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'art. 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.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà inizio il giorno 16 DICEMBRE 2026 alle ore 10:00 all'esito della verifica da parte del Delegato alla vendita dell'ammissibilità delle offerte telematiche ricevute. Il termine della gara è fissato per il giorno 18 DICEMBRE 2026 ore 12:00 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: in caso di gara telematica e nell'ipotesi di offerta ricevuta nei 10 minuti precedenti il giorno e l'orario di fine gara, è previsto un *time extension* di ulteriori 10 minuti decorrenti dall'ultima offerta formulata per consentire ai partecipanti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 10 minuti 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.

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 in caso contrario.

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 e sms.

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

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

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

- entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita 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 versare, 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, il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di presentare, nel termine di giorni 30 (trenta) dal versamento del saldo prezzo, istanza di emissione dell'ordine di liberazione. Sarà onere del Professionista Delegato la trasmissione al G.E. della suddetta istanza unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

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

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno 16 DICEMBRE 2026 ore 10:00.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sul 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 informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo Studio del Professionista Delegato in Fermo (FM), 63900, Via Alfredo Beni n. 22 (Tel. 3491639705), e-mail avv.margheritasimoni@gmail.com.

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode nominato MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI, Codice fiscale 01991860436, contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0733.522205 – e-mail: info@msg.srl

Fermo, 06 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Margherita Simoni