

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Avv. Anna Maria Catalini, nata a Fermo il 17.04.1965 c.f. CTLNMR65D57D542U, del Foro di Fermo, con studio in Fermo, Via dell'Università 6, delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo - Dott.ssa Milena Palmisano - ai sensi degli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 20.03.2024 notificata il 21.03.2024 nell'esecuzione immobiliare n. **137/2015 R.G.E. Imm.**

AVVISA

Che il giorno **2 dicembre 2026 ore 12,00** presso il proprio Studio, in Fermo, via dell'Università 6, 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 MODALITÀ TELEMATICA degli immobili sotto descritti.

LOTTO 1

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su una unità immobiliare sita nel Comune di Monte Urano (FM), via Urbino, costituita da appartamento posto al piano secondo di un fabbricato composto da n. 3 piani fuori terra ed uno interrato. L'abitazione, con accesso da androne comune, ha una superficie commerciale calcolata di mq 108,40 ed è così suddivisa: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, n. 2 camere e bagno. Completa la proprietà una terrazza e due balconi di complessivi mq (s.u.l. calcolata) 92,00. Si rileva la presenza di una tenda in pvc con montanti in ferro nella terrazza lato est accessibile dal soggiorno. Il balcone lato nord, accessibile dalla cucina e dalla camera di dimensioni minori, è collegata/unita di fatto alla grande terrazza lato est del sub. 8 (Lotto n. 2).

L'immobile è ubicato in via Urbino a Monte Urano (FM) in zona CENTRALE B1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 10 km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio che da Fermo Capoluogo di Provincia.

La struttura portante dell'intero fabbricato è costruita con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in latero cemento. La copertura ha manto in laterizio; i paramenti esterni sono a faccia vista con mattoncini sabbiati; i balconi hanno parapetti in calcestruzzo del tipo a faccia vista.

Detto fabbricato si compone di un corpo principale e di due scale d'accesso centrale che collegano tutti i piani. Negli appartamenti si rileva, rispetto allo stato manutentivo, un parziale ammaloramento della pavimentazione in parquet e degli infissi in legno.

Identificazione catastale:

Immobile censito al Comune di Monte Urano (FM), Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 31 sub. 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 335,70 euro, indirizzo catastale: via Urbino, piano: 2.

Coerenze: affaccio su esterno lato Nord, lato Est lato Sud; lato Ovest in aderenza con terrazza lato est di diverso subalterno.

L'intero edificio risulta edificato successivamente al 1967.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- il balcone lato nord dell'unità immobiliare censita al subalterno 4 risulta collegato (e non separato come riportato nelle planimetrie catastali) alla terrazza lato est dell'unità immobiliare censita al subalterno 8 (Lotto n. 2).

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione urbanistica: pagamento sanzione: euro 750,00; progettazione architettonica: euro 750,00.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- il balcone lato nord dell'unità immobiliare censita al subalterno 4 risulta collegato (e non separato come riportato nelle planimetrie catastali) alla terrazza lato est dell'unità immobiliare censita al subalterno 8 (lotto n. 2);
- Nella terrazza lato est dell'unità immobiliare censita al sub. 4 è stata rilevata la presenza di una tenda in pvc con montanti in ferro che invece risulta assente nelle planimetrie catastali.

Tale difformità non si ritiene debba essere oggetto di pratica edilizia alcuna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale DOCFA con planimetria corretta. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione catastale: euro 850,00

Conformità urbanistica: L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Corrispondenza dati catastali/atto: L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Non esiste condominio.

I costi sopra indicati sono stati decurtati dal valore di stima, come da valutazione dell'esperto stimatore.

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sotto indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

prezzo base: euro 82.233,00 (ottantadue miladuecentotrentatre/00);

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 1.000,00.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad euro 61.674,75 (sessantunomilaseicentosettantaquattro/75).

Cauzione non inferiore al 20% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad iva.

LOTTO 2

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su una unità immobiliare sita nel Comune di Monte Urano (FM), via Urbino, costituita da appartamento posto al piano secondo di un fabbricato composto da n. 3 piani fuori terra ed uno interrato. L'abitazione, con accesso da androne comune, ha una superficie commerciale calcolata di mq 121,40 ed è così suddivisa: ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Completano la proprietà due terrazze e un balcone di complessivi mq (s.u.l. calcolata) 177,00. Si rileva che la terrazza lato est, accessibile soggiorno/cucina, è collegata/unita di fatto al balcone lato nord del sub. 4 (Lotto 1).

L'immobile è ubicato in via Urbino a Monte Urano (FM) in zona CENTRALE B1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 10 km dal casello autostradale di Porto Sant'Elpidio che da Fermo Capoluogo di Provincia. La struttura portante dell'intero fabbricato è costruita con travi e pilastri in cemento armato; i solai sono in latero cemento. La copertura ha manto in laterizio; i paramenti esterni sono a faccia vista con mattoncini sabbiati; i balconi hanno parapetti in calcestruzzo del tipo a faccia vista.

Detto fabbricato si compone di un corpo principale e di due scale d'accesso centrale che collegano tutti i piani. Negli appartamenti si rileva, rispetto allo stato manutentivo, un parziale ammaloramento della pavimentazione in parquet e degli infissi in legno.

Identificazione catastale:

Immobile censito al Comune di Monte Urano (FM), Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 31 sub. 8, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 335,70 euro, indirizzo catastale: via Urbino, piano: 2.

Coerenze: affaccio su esterno lato Nord, lato Ovest, lato Sud; lato Est in aderenza con terrazza lato Ovest di diverso subalterno.

L'intero edificio risulta edificato successivamente al 1967.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone lato est dell'unità immobiliare censita al subalterno 8 risulta collegato (e non separato come riportato nelle planimetrie catastali) alla terrazza lato nord dell'unità immobiliare censita al subalterno 4 (Lotto n. 1).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. Edilizia in Sanatoria.

Costi di regolarizzazione urbanistica: pagamento sanzione: euro.750,00; progettazione architettonica: euro.750,00.

Conformità catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- il balcone lato est dell'unità immobiliare censita al subalterno 8 risulta collegato (e non separato come riportato nelle planimetrie catastali) alla terrazza lato nord dell'unità immobiliare censita al subalterno 4 (Lotto n. 1);

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale DOCFA con planimetria corretta. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione catastale: euro 850,00.

Conformità urbanistica: L'immobile non risulta conforme ma regolarizzabile.

Corrispondenza dati catastali/atto: L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Non esiste condominio.

I costi sopra indicati sono stati decurtati dal valore di stima, come da valutazione dell'esperto stimatore.

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sotto indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto e consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

prezzo base: euro 69.243,19 (sessantanovemiladuecentoquarantatre/19)

le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 1.000,00.

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad euro 51.932,39 (cinquantunomilanovecentotrendatue/39)

Cauzione non inferiore al 20% del prezzo offerto.

La vendita non è soggetta ad iva.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili 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, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

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 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 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, ovvero ENTRO LE ORE 12,00 DEL GIORNO 25 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 un 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 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. 137/2015 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto n...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 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.

versamento della 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 **venti per cento (20%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore ASTALEGALE.NET S.p.a. avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura ovvero sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile**. In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto”*.

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

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

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società 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 individuati dall'Ufficio Esecuzioni
- c) Immobiliari, ovvero: www.spazioaste.it;
- d) 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 indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del **portale del Gestore designato** accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara e aggiudicazione.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'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.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà inizio il giorno 2 DICEMBRE 2026 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 4 DICEMBRE 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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.

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

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

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

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

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

aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione -o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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

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.

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di 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.

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

PUBBLICITÀ

L'avviso di vendita sarà pubblicato, unitamente all'ordinanza di delega e alla perizia di stima, con adeguato corredo fotografico degli immobili posti in vendita, 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.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL con sede in via Roma 151, 62100 Macerata (MC) contattabile ai seguenti recapiti: tel. 0733/522205 email: info@msg.srl, pec: marcheservizigiudiziari@legalmail.it

Fermo, li 28.08.2026

Avv. Anna Maria Catalini
Via dell'Università 6
63900 Fermo (FM)
Contatti:
0734.224029

annamaria.catalini@ordineavvocatifermopec.it

Il professionista delegato

Avv. Anna Maria Catalini