

TRIBUNALE DI FERMO

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Moira Properzi, con studio in Fermo, C. da Ete n. 45 – Tel. 3471857516 – Pec: moira.properzi@ordineavvocatifermopec.it, in qualità di professionista delegato alla vendita del compendio immobiliare nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 109/2011 - Tribunale di Fermo**, promossa da DOBANK SPA, vista l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 15 MARZO 2022 ex art. 591 bis c.p.c.e successivo provvedimento del 30.10.2023 e proroga del 03.07.2026

COMUNICA

che il giorno **24 NOVEMBRE 2026 alle ore 10:00 e seguenti** in Fermo, presso il proprio studio in C.da Ete n. 45– tel. 3471857516, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista del lotto nr. 3** come di seguito indicato e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dei beni sotto descritti, con il provvedimento del 30.10.2023 e con il provvedimento del 03.07.2026 che dispone di effettuare ribassi del 20% del prezzo base.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 3

A) Diritti di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno degli eseguiti ** su laboratorio artigianale a RAPAGNANO Viale Europa 104, della superficie commerciale di 572,78 mq.**

Il lotto comprende gli immobili al piano terra (intero piano), al piano seminterrato primo (intero piano) e al piano seminterrato secondo (porzione) che costituiscono porzione di un fabbricato pluripiano. Il Piano terra e il piano seminterrato primo hanno destinazione d'uso laboratorio, mentre il piano seminterrato secondo ha destinazione garage.

L'esperto stimatore Arch. Pompei Marco ha precisato che dal sopralluogo effettuato, e sulla scorta degli elaborati progettuali rilasciati dal Comune di Rapagnano, che il fabbricato principale, porzione a monte (fronte sud), è stato edificato a partire dal 1966, mentre la porzione di fabbricato più a valle (porzione nord), compreso l'ascensore che collega tutti i livelli, è stato edificato in epoche successive a parte al 1980.

Nella perizia del 25 gennaio 2021 l'esperto stimatore ha evidenziato quanto segue.

- Il piano terra, pur avendo destinazione d'uso assentita come laboratorio, di fatto la porzione a sud prospiciente il viale Europa, risulta adibita ad esposizione per la vendita di mobilio quindi è assimilabile ad un uso negozio; la restante porzione di piano posta a nord è adibita a magazzino.

L'intero piano risulta dotato di finiture assimilabili ad immobili di civile abitazione. Nella parte nord di piano è presente un elevatore che collega tutti i piani dell'edificio. In posizione prossima alla porta di accesso al vano scala localizzato a sud-ovest, è stato realizzato un soppalco con elementi assemblati in opera del tipo profilati in acciaio e legno, struttura che ha permesso di ricavare un ufficio nella porzione sottostante al soppalco e un ripostiglio nella parte sovrastante. Il manufatto soppalco non può essere regolarizzato perché non dotato, su entrambi i livelli, di altezze utili superiori a metri 2,20 come previsto dalla normativa edilizia.

- Il piano primo seminterrato è dotato di un accesso pedonale sul fronte ovest, di due vani scala distinti che lo collegano verticalmente al piano terra e al piano secondo seminterrato. Il livello è inoltre dotato di un accesso carrabile collegato, con rampa pavimentata in calcestruzzo, con il Viale Europa. L'accesso è posto sul prospetto sud est in prossimità del locale deposito. Il piano è composto, nella porzione sud, da un bagno, una cantina, un deposito e un locale laboratorio; la restante area, porzione nord, è costituita da un locale principale destinato a laboratorio, un ripostiglio e da un locale deposito. In questa ultima porzione di piano è presente un elevatore di collegamento con tutti i piani dell'edificio. Annesso all'elevatore vi è un locale tecnico.

- Al piano secondo seminterrato si accede da una scala posta nella zona nord ovest proveniente dal piano primo seminterrato e da un accesso carrabile posto sul fronte nord prospiciente una strada interpoderale già corte del fabbricato. L'intero piano ha destinazione d'uso ad autorimessa.

Il lotto in questione ha spazi individuati in esclusiva e corrispondenti a quanto indicato nella planimetria catastale del subalterno n. 11. Gli spazi destinati sono stati in parte delimitati senza corrispondenza con i permessi edilizi esistenti per cui necessita di regolarizzazione.

Il lotto è riportato nel NCEU del Comune di Rapagnano con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita catastale	Indirizzo
1	267	5	C/3	2	S1-T	512 mq	Euro 766,84	V.le Europa, 116
1	267	11	C/6	2	S2	39 mq	Euro 54,38	V.le Europa, snc

Tutti i piani del fabbricato, individuato catastalmente con la particella n. 267, sono collegati da un montacarichi con sbarchi ai singoli piani e dotato di locale tecnico posto al piano primo seminterrato (sub. 5), detto locale è accessibile ad oggi dal solo piano primo seminterrato.

STATO DEL LOTTO

Nella propria perizia di stima l'Arch. Marco Pompei rileva che gli immobili, al momento dell'ultimo sopralluogo avvenuto in data 15/07/2019, risultavano nella disponibilità degli esecutari e conviventi.

Prezzo base: € 46.827,90 (euro quarantaseimilaottocentoventisette/90)

Offerta minima: € 35.120,92 (euro trentacinquemilacentocenti/92) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

DIFFORMITA' E SANATORIA

Nella perizia di stima del 25 gennaio 2021 l'esperto stimatore Arch. Pompei Marco ha precisato, in relazione alla porzione costituente il **LOTTO NR. 3**, che tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato sono state riscontrate delle difformità edilizie al piano terra (sub. 5) consistenti nella realizzazione di un soppalco non autorizzato e non conforme al REC al piano terra. Per tali irregolarità **l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.**

Sul punto si rimanda espressamente alla perizia di stima alle pagine 27-28.

Sempre in relazione al Lotto nr. 3 l'esperto stimatore ha riscontrato la presenza di difformità edilizie e catastali regolarizzabili. Sul punto si rimanda espressamente alle pagine 27-28 della perizia di stima in cui sono indicate, nel dettaglio, le difformità, le opere da effettuare per la regolarizzazione, nonché stimati i relativi costi ed i tempi presumibilmente necessari. **L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

URBANISTICA

• LOTTO 3

Il fabbricato è stato interessato da diverse pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Rapagnano quali:

- ✓ Licenza edilizia N. 14, rilasciata il 02/12/1966 con il n. 1686 di protocollo
- ✓ Licenza edilizia N. 76, rilasciata il 29/03/1968 con il numero non pervenuto di protocollo, agibilità del 30/03/1971
- ✓ Concessione edilizia N. 43, rilasciata il 12/04/1980 con il n. 544/80 di protocollo
- ✓ Autorizzazione edilizia prot.n. 852/1982, per lavori di Apertura finestra su prospetto sud, rilasciata il 08/04/1982.
- ✓ Concessione edilizia N. 17/1992, rilasciata il 19/03/1992 con il n. 417/1992 di protocollo
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 125/2001, rilasciata il 27/10/2001 con il n. 5128/2001 di protocollo.

- SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.54 del 20.12.2018, l'immobile ricade in zona "zona omogenea B". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.6 , 34, 27 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al NCEU foglio n.1 particella n. 267.

-VINCOLI

Dalla perizia di stima redatta dall'esperto stimatore in data 25 gennaio 2021 risulta che la destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato secondo è vincolata ad autorimessa con esclusione del solo vano caldaia. Detto vincolo è stato costituito con atto a rogito del Notaio Adriano Iacopini, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 24/03/1992 al n. 1978 del registro particolare.

PRECISAZIONI

LOTTO 3:

L'immobile è parte di un palazzo pluripiano al cui interno vi è un montacarichi utilizzato anche come ascensore. Detto impianto necessita di modifiche per permetterne l'utilizzo esclusivo a servizio delle varie unità immobiliari. I costi della modifica non sono quantificabili al momento della redazione della perizia; in alternativa è sufficiente rinunciare a detto impianto chiudendo la porta di accesso ai piani non interessati all'impianto.

Al piano secondo seminterrato è presente un locale comune a tutte le unità immobiliari, quindi condominiale. Detto locale ha destinazione edilizia come locale caldaia ma di fatto è utilizzato come rimessa/cantina. Il locale in passato era accessibile dall'esterno con vano porta sul fronte nord e dal locale autorimessa individuato catastalmente alla particella n.267 subalterno n.10, il tutto come indicato negli elaborati della C.E. n.17 del 19/03/1992. Ad oggi l'accesso dalla strada privata sul fronte nord è stato trasformato da porta pedonale a finestra, per cui per permettere l'accesso ai proprietari di tutte le altre unità immobiliari costituenti la particella n.267 è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di valutazione, è stato interessato dagli eventi sismici verificatesi a partire dal 24.08.2016. La proprietà ha effettuato la segnalazione, con richiesta di sopralluogo, presso gli enti preposti per verifica dell'agibilità dei locali. A seguito dell'intervento a parte dei tecnici incaricati (squadra fast SF2069) gli immobili sono stati dichiarati agibili.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Pompei Marco in data 25 gennaio 2021 si evince che con atto a rogito del Notaio Adriano IACOPINI in data 23 novembre 1995, Repertorio n. 86.406, trascritto nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 29 novembre 1995 al n. 5.038 R.P., è stata costituita servitù reciproca di passaggio a carico del mappale 409 del Catasto Terreni, oggi particella 502 del catasto Fabbricati. Di fatto doveva essere indicata la particella n. 501, come viene chiarito nell' integrazione alla perizia di stima del 21.11.2022 cui si rimanda. Il perito conclude che la servitù perpetua di passaggio per pedoni e mezzi meccanici per accedere al Viale Europa anche tramite altri tratti di strada già serventi è a carico dell'immobile descritto in perizia e individuato al catasto terreni al foglio di mappa n. 1 particella n. 501.

Nel suddetto atto a rogito Notaio Adriano IACOPINI in data 1 aprile 1975, Repertorio n. 28.405/4.859, gli acquirenti, a reciproco loro carico e vantaggio hanno costituito, sulle rispettive particelle, servitù di passaggio per pedoni e mezzi meccanici sulla costruenda strada della larghezza di metri cinque che, partendo dalla strada già comunale in corrispondenza della proprietà ****, attraverserà le particelle stesse fino a raggiungere il Viale Europa, trascritta nella conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 18 aprile 1975 al n. 1.160 R.P. Sul punto si rimanda alla perizia di stima.

PROVENIENZA:

Gli immobili sono pervenuti agli esecutati in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso autenticato dal Notaio Alfonso Rossi in data 05.11.2001 repertorio n. 153.604/17.517, trascritto il 30.11.2001 a Fermo ai nn. R.P. n. 6004;

di atto di compravendita stipulato in data 01.04.1975 dal Notaio Adriano Iacopini ai n. 28.405/4.859 di repertorio, trascritto il 18.4.1975 a Fermo ai nn. RP n. 1156;

E, in forza di atto di compravendita stipulato in data 29.10.1966 dal Notaio Luigi Cicconi ai nn. 48.861/2.209 di repertorio, trascritto il 07.11.1966 a Fermo ai n. RP. 4110.

INFORMAZIONI INERENTI L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla perizia di stima dell'Arch. Pompei si evince che gli immobili di cui ai LOTTI NR . 3 non sono dotati di APE.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dallo stimatore Arch. Pompei Marco in data 25/01/2021 che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi gravanti sul lotto, perizia che potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net, o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e le altre eccezioni di legge, è ammesso a presentare offerte.

Ai sensi dell'art.571 c.p.c., dell'art.161 ter disp. att. c.p.c. e degli articoli 12,13 e 22 del D.M. N. 32/2015, nonché dell'ordinanza emessa dal G.D. in data 15/03/2022 l'offerta di acquisto potrà essere presentata:

- con modalità tradizionali (offerta cartacea);
- con modalità telematiche (offerta telematica).

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

1- PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TRADIZIONALI:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Fermo, C. da Ete, n. 45 (tel. 0734/227059-3471857516) **entro le ore 12,00 del 23 NOVEMBRE 2026 giorno precedente a quello fissato per la vendita**, nei giorni feriali (esclusi sabato, domenica e festivi) al seguente orario dalle ore 9.00 alle ore 12.00 ed il giorno **23 NOVEMBRE 2026** (giorno non festivo precedente la vendita) dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Sulla busta contenente l'offerta di acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta- che può essere anche persona diversa dall'offerente, il numero della procedura, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, la data e l'ora del deposito; L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

1-le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita); l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; residenza dell'offerente, recapito telefonico, fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.)- in caso di acquisto in comunione legale dei beni andranno indicate nell'offerta anche le generalità del coniuge e del codice fiscale di quest'ultimo;

2-nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi (ragione/denominazione sociale, sede, capitale sociale, codice fiscale/numero di iscrizione al Registro Imprese, generalità del rappresentante legale), inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendo (all'udienza) certificato della Camera di Commercio in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

3- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta e inserita nella busta;

4-l'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Fermo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

5-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

6- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$;

7- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

8- l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

9- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali che ciascuno intende acquistare.

All'offerta dovranno essere allegati (e pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):

-un **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato alla presente procedura esecutiva "ESEC. IMM. 109/2011 TRIB. FERMO- LOTTO NR....."** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

-qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;

-in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

-in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta anche l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

-in caso di offerta presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato alla busta il permesso di soggiorno in corso di validità.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore e le altre eccezioni di legge, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale (notarile); i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicati.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

2- PARTECIPAZIONE CON MODALITA' TELEMATICA:

Per partecipare alle aste telematiche i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno dello stesso. E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo mail/PEC.

Le offerte di acquisto, anche ai fini della partecipazione alla gara, devono essere fatte pervenire dagli offerenti **entro le ore 12:00 del 23 NOVEMBRE 2026, giorno antecedente a quello fissato per la vendita in via telematica**, all'interno del portale del gestore telematico seguendo le indicazioni del gestore stesso; non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio di vendita pubblicato sul portale www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante una apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata mediante un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale Utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username- password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso).

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica, seguendo le indicazioni riportate nel manuale utente disponibile all'interno del portale stesso, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta (con assolvimento dell'imposta di bollo);
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET Spa acceso presso: **BANCA SELLA SPA - CODICE IBAN: IT75A0326822300052136399670** , causale: **versamento cauzione Esec. Imm. 109/2011 Tribunale di Fermo – LOTTO NR.....**. **Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato, a pena di inammissibilità dell'offerta, entro il termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita;**
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Per le persone fisiche, copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il numero di iscrizione al Registro delle Imprese/Codice fiscale e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel " Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI sino alla data dell'udienza e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul conto corrente del Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso BANCA SELLA SPA - IBAN: IT75A0326822300052136399670-. Il bonifico deve contenere la descrizione: versamento cauzione Esec. Imm. 109/2011 Tribunale di Fermo – LOTTO NR.....

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848 780013 dalle 9:30 alle 13.00 e dalle 14:00 alle 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

Presso il Tribunale di Fermo: referente presso la Cancelleria Fallimentare e presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di disservizio informatico e/o di black out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta 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.

PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Gli offerenti che hanno formulato offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo dinanzi al Professionista Delegato presso il proprio studio in Fermo, C.da Ete n. 45 (tel. 0734227059- cell. 3471857516); le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza degli offerenti dal Professionista Delegato il quale provvederà a riportarle nel portale rendendole visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

L'apertura delle buste cartacee e/o telematiche avverrà da parte del professionista delegato **Avv. Moira Properzi il giorno 24 NOVEMBRE 2026- alle ore 10.00 e seguenti presso il proprio studio in Fermo, C. da Ete n. 45.**

All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.

GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni agli offerenti telematici avverranno tramite il sistema fornito dal Gestore).

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti con modalità tradizionali presenti in udienza che abbiano depositato offerte ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà 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 che vi intendono partecipare 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 nonché gli offerenti con modalità tradizionali presenti in udienza.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (EURO mille/00).

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 3 (tre) minuti.

La gara telematica (sincrona mista) sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore a mezzo 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.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal Gestore con email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi (ossia in assenza di adesione alla gara) verrà dichiarato aggiudicatario 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. In caso di uguali forme di pagamento l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal Gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo.

La restituzione da parte del Delegato delle cauzioni agli offerenti telematici che non siano risultati aggiudicatari avverrà con bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, entro 48 ore dall'accreditamento da parte del Gestore sul conto corrente della procedura delle cauzioni allo stesso versate dagli offerenti con modalità telematica.

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

MODALITA' 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, a pena di decadenza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minore termine dallo stesso indicato nell'offerta, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in conto cauzione) sul libretto bancario/conto corrente bancario della procedura le cui coordinate saranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

Nello stesso termine dovranno essere versati gli oneri, diritti e spese conseguenti al 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, salvo il diritto al maggior danno.

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 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 congruagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs.192/05 e ss.mm.ii., l'aggiudicatario dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

g) 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 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;

h) **L'aggiudicatario nel termine di gg. 120 dalla vendita dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata, sul libretto/conto corrente bancario della procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione;**

i) **L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, entro giorni 30 dal pagamento del saldo prezzo dovrà fare istanza al Professionista Delegato di emissione dell'ordine di liberazione;**

l) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

m) Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione;

n) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art.2770 cod. civ. con precedenza ex art 2777 cod. civ., anche sui crediti ipotecari;

o) 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.

p) Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.P.C. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Fermo, C.da Ete, n. 45 (tel. 0734227059- cell. 3471857516) ove potranno richiedersi maggiori informazioni;

q) Per quanto non espressamente previsto si applicheranno le norme del codice civile e di procedura civile e le altre disposizioni di legge in materia.

Nel caso di credito fondiario in luogo del sovrastante punto i):

A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/7/1905 n. 646:

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al Creditore Fondiario, nei 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versata entro 30 (trenta) giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario/ conto corrente bancario intestato alla Procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun immobile purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo".

B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93:

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese.

L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario/ conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

AVV. MOIRA PROPERZI
C.DA ETE, N.45- 63900 FERMO
TEL/FAX 0734227059
Email: avv.moiraproperzi@gmail.com

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito del Tribunale di Fermo, sul sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e del materiale fotografico) e che tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Le ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili nonché per l'eventuale accesso agli immobili sopra descritti potranno essere fornite dal custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl per il circondario del Tribunale di Fermo, con sede in Monsano- Sant'Ubaldo (AN), Via Cassolo, n. 35 (Tel. 0731.60914- 0731 605180); mail: infovisite@ivgmarche.it; portale aste: www.astemarche.it.

Fermo 17.09.2026
Il Professionista Delegato
Avv. Moira Properzi