

TRIBUNALE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
ALL'Avv. MICHELE CARDENA'
(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto avv. Michele Cardenà, con studio a Fermo, Via Bellesi n. 66 (pec: michele.cardena@ordineavvocatifermopec.it, tel. 0734 225749, fax. 0734 216422, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 18.04.2023, comunicata a mezzo p.e.c. in data 05.04.2023, nella procedura esecutiva immobiliare n° **58/2021 R.G.Es.Imm;**

AVVISA

Che il giorno **14.12.2026 ore 10:00** e segg., presso il suo studio in Fermo, Via Bellesi n. 66, si svolgerà la **vendita senza incanto telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, nel rispetto dell'ordinanza** e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il sito di detto portale è: <https://www.astalegale.net/>.

In particolare, il sottoscritto professionista delegato, procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su garage sito al piano terra ricadente all'interno della corte di un edificio ad uso industriale sito a Sant'Elpidio a Mare (FM), Strada Vecchio Porto 1305 edificato con struttura prefabbricata in c.a. e tamponato con pannellatura sempre prefabbricata in c.a. Il garage, che vanta diritti sui beni comuni indicati al sub 15 misura mql 36,65 ed attualmente risulta inagibile in quanto crollato. L'immobile risulta censito al Foglio 52, particella 283, sub 10, categoria C/6 del comune di Sant'Elpidio a Mare. L'immobile risulta libero.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su Magazzino / Deposito, posto al Piano Seminterrato, con accesso esterno, ricadente all'interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. Il Magazzino, che vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 17, misura mql 387,55, e risulta suddiviso in 5 ambienti principali con doppio accesso dalla corte indicata al Sub 17. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.lla **283** - Sub **20** - Categoria **C/2** (Magazzini e Locali di Deposito), nel V.C.E.U. del comune di Sant'Elpidio a Mare.

L'immobile si presenta con infissi esterni in metallo con vetri singoli, pavimentazione prevalentemente in quarzo ad esclusione dei due locali più piccoli ad ovest dove la pavimentazione è in ceramica, pareti divisorie interne eseguite con pannellature mobili in legno multistrato con porte in tamburato di

legno, impianto elettrico. Lo stesso presenta difformità relative alla distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione bisogna procedere con una S.C.I.A. in Sanatoria per modifiche prospettiche e diversa distribuzione degli spazi interni, con un costo stimato di € 612,00 a titolo di sanzione e diritti di segreteria oltre ad € 50,00 come diritti per variazione catastale ed € 1.600,00 circa come spese tecniche comprensive di CAP ed IVA.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice

LOTTO TRE

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su unità immobiliare ad uso Ufficio, posta al Piano Seminterrato, ricadente all'interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. L'unità ad uso ufficio, vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 17, ha una superficie complessiva di mq 220,00 e risulta suddivisa in: ingresso/sala attesa, reception, 4 uffici, disimpegno e locali WC. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.IIIa **283** - Sub **21** - Categoria **A/10** (Uffici), nel V.C.E.U. del comune di Sant'Elpidio a Mare (FM).

L'unità per metà risulta ristrutturata recentemente e per metà no. La porzione ristrutturata è dotata di pavimento in ceramica, controsoffitto isolato in fibra minerale, climatizzazione invernale ed estiva con pompe di calore, infissi esterni in alluminio con vetro termico, divisori in cartongesso e vetro, porte in legno tamburato lamine bianche. La porzione non ristrutturata, dove sono anche dislocati i servizi igienici, si presenta con pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato e alluminio, climatizzazione invernale ed estiva con ventiloconvettori tipo fancoil, finestre in alluminio a vetro singolo, tapparelle in PVC, porta d'ingresso in alluminio e vetro ed i bagni sono rivestiti in ceramica dotati di scaldacqua elettrico per l'acqua calda. In questo subalterno non sono state riscontrate difformità tra quanto approvato e lo stato attuale.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice

LOTTO QUATTRO

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su unità immobiliare ad uso Laboratorio, posta al Piano Terra, ricadente all'interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. L'unità ad uso Laboratorio, vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 15 "corte" e vi si accede direttamente dalla stessa, ha una superficie complessiva, allo stato di fatto, di mq 188,60 e risulta suddivisa in: laboratorio, disimpegno, 2 uffici, 2 locali WC ed un locale di deposito. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.IIIa **283** - Sub **23** - Categoria **D/7** (Fabbricati Industriali), nel V.C.E.U. del comune di Sant'Elpidio a Mare (FM)

Trattasi di laboratorio al Piano Terra con accesso diretto dal Sub 15 che si presenta con pavimentazione in parte in quarzo ed in parte in ceramica, controsoffittatura in fibra minerale dove è alloggiato l'impianto di illuminazione, porte interne in PVC, finestre in metallo a vetro singolo ed inferriate, porta d'ingresso in alluminio e vetro termico dotata di serranda in metallo, doppi servizi igienici, climatizzazione invernale ed estiva con pompa di calore ed acqua calda sanitaria con boiler elettrico. Lo stesso presenta

difformità relative all'apertura di una porta ed è necessaria una regolarizzazione ai fini urbanistici e catastali.

Per i Sub 23 e 25 bisogna procedere con una S.C.I.A. in Sanatoria per Frazionamento e Fusione con un costo stimato di € 612,00 a titolo di sanzione e diritti di segreteria oltre ad € 100,00 come diritti per variazione catastale ed € 2.000,00 circa come spese tecniche comprensive di Cap ed IVA, precisando che tale spesa va divisa al 50% tra i Sub 23 e 25.

L'immobile risulta locato con contratto di locazione aggiornato li 01.07.2019 avverso il quale il custode ha comunicato il recesso in data 11.07.2023;

LOTTO CINQUE

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su unità immobiliare ad uso Laboratorio, posta al Piano Terra, ricadente all'interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. L'unità ad uso Laboratorio, vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 15 "corte" e sul Sub 27 "ingresso comune", e vi si accede direttamente dalla stessa o dal Bene Comune, ha una superficie complessiva, allo stato di fatto, di mql 146,40 e risulta suddivisa in: ingresso e sala attesa, laboratorio, disimpegno, 1 ufficio e 1 locale WC. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.Illa **283** - Sub **25** - Categoria **D/7** (Fabbricati Industriali), nel V.C.E.U. del comune di Sant'Elpidio a Mare (FM);

Il laboratorio è stato accorpato al Sub 23, e presenta pavimentazione in ceramica, controsoffittatura in fibra minerale, porta d'ingresso in alluminio con vetro termico, climatizzazione invernale ed estiva con pompa di calore, porte interne in PVC, finestre esterne in metallo con vetro singolo ed inferriate, rivestimento del WC in ceramica bianca e boiler elettrico per l'acqua calda. presenta difformità relative all'apertura di una porta ed è necessaria una regolarizzazione ai fini urbanistici e catastali.

Per i Sub 23 e 25 bisogna procedere con una S.C.I.A. in Sanatoria per Frazionamento e Fusione con un costo stimato di € 612,00 a titolo di sanzione e diritti di segreteria oltre ad € 100,00 come diritti per variazione catastale ed € 2.000,00 circa come spese tecniche comprensive di Cap ed IVA, precisando che tale spesa va divisa al 50% tra i Sub 23 e 25. L'immobile è locato con contratto non opponibile alla procedura.

LOTTO SEI

Diritti di Piena Proprietà pari ad 1/1 su unità immobiliare ad uso Laboratorio, posta al Piano Terra, ricadente all'interno di un Edificio ad uso Industriale sito ad Sant'Elpidio a Mare (FM) in Via Strada Vecchia Porto n° 1305. L'unità ad uso Laboratorio, vanta diritti sui Beni Comuni indicati al Sub 15 "corte" e sul sub 27 "ingresso comune" da dove si accede, ha una superficie complessiva di mql 578,35 e risulta suddivisa in: ampio spazio ad uso laboratorio, 1 ufficio, 1 spogliatoio e 2 locali WC. L'unità immobiliare descritta è censita al Foglio **52** - Part.Illa **283** - Sub **26** - Categoria **D/7** (Fabbricati Industriali), nel V.C.E.U. del comune di Sant'Elpidio a Mare.

Tale immobile costituisce la porzione più grande tra quelle in cui è suddivisa la part.Illa 283, vi si accede tramite portone in metallo dal Sub 27 (B.C.N.C. ai Sub 25 e 26) ed dal Sub 15 (B.C.N.C. ai Sub 10-23-25-26) tramite il terrazzo a livello. Il Sub 26 è collegato al sottostante Sub 20 tramite scala interna (Sub 17 B.C.N.C. ai Sub 9-18-19-20-21-26). L'immobile si presenta con

pavimentazione in quarzo, finestre in metallo a vetro singolo con inferriate, senza controsoffittatura e quindi con soffitta a volta allo stato grezzo, impianto di climatizzazione invernale ed estiva canalizzato, blocco bagni- spogliatoi con porte in PVC marroni, pavimenti e rivestimenti in ceramica. Risulta presente un locale uffici realizzato con pareti in cartongesso, controsoffittato con fibra minerale, pavimento in laminato finto parquet, porta in legno tamburato laminata bianca. Da quanto è stato rilevato questo sub non presenta difformità ad eccezione di un'errata rappresentazione grafica dell'accesso sul terrazzo esterno.

L'immobile risulta locato con contratto di locazione del 01.02.2010 rinnovato il 31.12.2022 avverso il quale il custode ha comunicato il recesso in data 11.07.2023

LOTTO SETTE

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su lastrico solare al piano terra che funge da copertura di un edificio a destinazione artigianale ubicato nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Strada Vecchia Porto 1305, censito al N.C.E.U. del **COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE – foglio di mappa n.52 – particella n. 283 - sub 19** – Categoria F/5, Consistenza 486mq – piano Terra.

Il lastrico solare fa parte di un edificio a destinazione artigianale che si sviluppa su due livelli ed il solaio di copertura è stato realizzato con pannelli prefabbricati in c.a.p..

. Il lastrico solare, di forma rettangolare e superficie lorda di 484,20mq, si presenta in un normale stato conservativo, con finitura superficiale in breccia e sottostante guaina bituminosa.

Si evidenziano gravi problematiche per infiltrazioni d'acqua a livello del solaio che hanno comportato il deterioramento dell'intonaco sul soffitto del locale interrato; tale situazione necessita di un intervento di ripristino e risanamento.

L'immobile risulta libero.

URBANISTICA ed EDILIZIA

Dalla perizia di stima redatta dal C.T.U., alla quale ci si riporta integralmente, si rileva che:

- L'edificio in cui ricadono gli immobili è stato edificato a partire dal 1975 e successivamente è stato trasformato, ampliato, e ristrutturato internamente a partire dal 2002

- Licenza Edilizia n° 2720 del 28.03.1975 e successiva Licenza Edilizia 3365 del 06.05.1976
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 191/96 del 01.10.1996 protocollo n° 10155 del 31.07.1986,
- Concessione Edilizia n° 9/2002 del 29.01.2022 protocollo n° 21437/2001;
- Concessione Edilizia n°9-a/2003 del 26.02.2003 protocollo n° 23498/2002
- Permesso di Costruire n° 90/05 del 07.03.2005 protocollo n° 4668,
- Permesso di Costruire n° 63/07 del 29.05.2007 protocollo n° 3124/2007,
- Permesso di Costruire n° 90/09 del 24.09.2009 protocollo n° 12209/2009,
- S.C.I.A. protocollo n° 19498 del 12.08.2013;
- Autorizzazione di Abitabilità del 20.03.1979 e del 29.06.1981

VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO

Il valore di mercato del Lotto UNO oggetto di valutazione calcolato, privo di attestato di prestazione energetica, è di euro 1.054,69 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 13.02.2024.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 854,69
(ottocentocinquantaquattro//69).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

LOTTO DUE

Il valore di mercato del Lotto DUE oggetto di valutazione calcolato, privo di attestato di prestazione energetica, è di euro 58.640,62 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 13.02.2024.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 58.440,62
(cinquantottomilaquattrocentoquaranta//62).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

LOTTO TRE

Il valore di mercato del Lotto TRE oggetto di valutazione calcolato, privo di attestato di prestazione energetica, è di euro 67.500,00 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 13.02.2024.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 67.300,00
(sessantasettemilatrecento/00).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

LOTTO QUATTRO

Il valore di mercato del Lotto QUATTRO oggetto di valutazione calcolato, privo di attestato di prestazione energetica, è di euro 31.640,62 da cui dovrà

essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 13.02.2024.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 31.440,62

(trentunomilaquattrocentoquaranta//62).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

LOTTO CINQUE

Il valore di mercato del Lotto CINQUE oggetto di valutazione calcolato, privo di attestato di prestazione energetica, è di euro 21.937,50 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 13.02.2024.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 21.737,50

(ventunomilanovecentotrentasette/50).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

LOTTO SEI

Il valore di mercato del Lotto SEI oggetto di valutazione calcolato, privo di attestato di prestazione energetica, è di euro 98.718,75 da cui dovrà essere decurtato il costo corrispondente all'acquisizione dell'A.P.E. determinato in forfettarie € 200,00 come prescritto dall'ordinanza del G.E. emessa in data 13.02.2024.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 98.518,75

(novantottomilacinquecentodiciotto/75).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

LOTTO SETTE

Il valore di mercato del Lotto SETTE oggetto di valutazione è di euro 9.703,12.

PREZZO BASE D'ASTA Euro 9.703,12

(novemilasettecentotre/12).

Offerta minima in aumento, in caso di gara, euro 1.000,00 (euro mille/00).

Si avverte che saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo pari al 75% del prezzo base, ma non saranno considerate valide le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo base indicato.

§§§

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportata.

- OFFERTA 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 designato nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro **le ore 12,00 del 07.12.2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co. 3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.02.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n. 98/2016 R.G.E., lotto n. unico, 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.

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 messo a disposizione dal gestore ASTALEGALE.NET Spa alle seguenti coordinate IBAN: IT75A0326822300052136399670.

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 prezzo del decimo del prezzo da lui proposto".

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. 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'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 giorni, dal 14.12.2026 al 16.12.2026, e terminerà alle ore 12:00.

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 G.E., 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 ad Euro 1000.

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 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.

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, 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 (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) 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.

Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti ex art. 587 c.p.c. di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge; 3 con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica e società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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 congruagli, 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti

operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

f) L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., 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 sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di

qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

g) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

Si avverte l'aggiudicatario laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato nella trasmissione al G:E: della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dal CTU Geometra Patrizio Giorgetti e successiva integrazione del geometra Eleonora Ficiarà, depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le

indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal Professionista Delegato presso il suo studio in Fermo, Via Bellesi n. 66, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 12.30 (tel. 0734/225749) dove gli interessati potranno consultare la perizia tecnica, reperire le condizioni generali di vendita e le modalità di partecipazione, nonché il modello di domanda (quest'ultimi rilevabili anche dal sito web www.spazioaste.it).

Il custode nominato in sostituzione del debitore è Istituto vendite giudiziarie Marche.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode Istituto vendite giudiziarie Marche srl – Via Cassolo, 35, 60030 Monsano AN, tel. 0731605180 – pec istitutovenditegiudiziariemarche@pec.it.
Fermo, li 07.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Cardenà