

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 66/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

con modalità telematica e gara telematica asincrona

\* \* \* \* \*

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

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Avv. Beatrice Compieta, del Foro di Fermo, con studio in Porto Sant'Elpidio (FM), alla via Umberto I n. 24 (pec: [beatrice.compieta@ordineavvocatifermopec.it](mailto:beatrice.compieta@ordineavvocatifermopec.it)) nominato con ordinanza del 24.09.2025 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 66/2019, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **1 dicembre 2026 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in (63821) Porto Sant'Elpidio (FM), alla via Umberto I n 24 , procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del compendio immobiliare sotto indicato, come analiticamente descritto nella consulenza estimativa in atti, alla quale si fa espresso rinvio, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, 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 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 comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”**

### **LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà di un compendio immobiliare composto da un FABBRICATO E UN TERRENO sito nel comune di Lapedona (FM) C.da Piemarano civ. 26, nella porzione nord-est del territorio comunale, distante dal centro città circa 3 km e posto in prossimità della SP 84 verso il paese di Torre di Palme, in zona agricola poco antropizzata.

Il FABBRICATO è articolato in 3 piani, PT-1-2 (sottotetto) con relativa area di pertinenza adibita a spazio di passaggio e manovra e presenza di un accessorio destinato a rimessa mezzi e garage.

Il TERRENO di 1.935 m2 catastali, confinante a nord e ovest con la particella 193 (contenente il fabbricato e l'accessorio) è caratterizzato da una porzione piantumata con ulivi e dalla restante parte residua sistemata a verde incolto, attraverso la quale si può accedere alla particella 270 – Lotto 2.

#### Identificazione catastale:

Il FABBRICATO è catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Lapedona (FM), contrada Piemarano al Foglio 2 particella 193 :

- sub. 3, categoria C/6, classe U, consistenza 47 m2, superficie catastale totale 48 m2, rendita Euro 89,81, indirizzo c.da Piemarano n 26 piano T;
- sub. 4, categoria C/2, Classe 2, consistenza 54 m2, superficie catastale totale 62 m2, rendita Euro 52,99, indirizzo c.da Piemarano n 26 piano T;
- sub. 5, categoria C/6, Classe U, consistenza 62 m2, superficie catastale totale 68 m2, rendita Euro 118,48, indirizzo c.da Piemarano n 26 piano T;
- sub. 6, categoria A/2, Classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 137 m2 Totale: escluse aree scoperte 129 m2, rendita Euro 321,75, indirizzo c.da Piemarano n 26 piano T-1-2;

il TERRENO è catastalmente identificato al Catasto Terreni del Comune Lapedona Foglio 2:

- part.lla 193, qualità classe: ente urbano, superficie 1125 m2, reddito dominicale ---, reddito agrario --- ;
- part.lla 192 qualità classe Seminativo 3, superficie 1935 m2, reddito dominicale € 7,00, reddito agrario € 9.99;

#### **STATO DI OCCUPAZIONE:**

l'intero fabbricato risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Il terreno particella 192 (unitamente al terreno particella 270 del lotto 2) risulta concesso in affitto con contratto registrato a Fermo il 17/02/2020 e valido fino al 10/11/2028. Contratto con canone di € 2.500,00 per ambedue i fondi rustici e NON OPPONIBILE alla procedura.

### **MODALITÀ DI VENDITA**

► **Lotto 1 prezzo-base € 109.575,00 (Euro centonove-cinquecentosettantacinque/00) oltre imposte di legge** (già decurtato dell'importo forfettario di € 200,00 perché sprovvisto di APE);  
Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a **Euro 82.181,25**  
Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

► **cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

► **in caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00=.**

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

#### SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE LOTTO 1 :

Nella propria relazione di stima il geom. Marco Piattoni ha rilevato che l'accessorio è stato edificato e il fabbricato (costruito prima del 1967) variato in virtù di :

- concessione edilizia n. 52/1989 del 7.11.1989 – P.E. 56/89, Prot. 3319 per costruzione accessorio agricolo nella corte del fabbricato;
- concessione edilizia n. 14/2003 del 4.08.2003 – P.E. 16/03, Prot. 2665 per realizzazione di loggia aperta al P1;
- permesso di costruire n. 16/2008 del 29.10.2008 – P.E. 17/08, Prot. 2313 per ampliamento P 1;
- domanda di agibilità del 12.09.2012 per l'abitazione particella 193 sub 6. Agibilità NON rilasciata per mancata integrazione richiesta dall ' U.T.C. di Lapedona del 15.09.2012.

#### CONFORMITÀ EDILIZIA

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati, l'esperto ha riscontrato diverse difformità edilizie:

- in ordine all'abitazione al PT-1-2 (sub 6) e locali accessori al PT (subb 3 - 4)
  1. diversa distribuzione interna al P1 (bagno più grande, altra camera ricavata nel soggiorno-pranzo, non realizzato il solaio a H 2.70 m dal pavimento nella stanza pluriuso);
  2. presenza di un balcone sulla parete SUD, angolo sud-est e una posticcia tettoia a copertura;
  3. difformità prospettica fronte SUD: balcone, diversa portafinestra, finestra sulla scala esterna;
  4. difformità prospettiche fronti NORD e EST: aperture finestrate diverse da quanto in atti;
  5. presenza di vetrata a chiusura del lato EST della loggia al P1
  6. differenze dimensionali lineari, di superficie e volume in sito del fabbricato in tolleranza costruttiva.

Precisazione: in zona agricola generalmente non è prevista la costruzione di nuovi balconi negli edifici colonici, per cui, ai fini della regolarizzazione della difformità del balcone, si contempla in via precauzionale la demolizione dello stesso oltre a prevedere la sicura rimozione della vetrata sul lato EST della loggia al P1;

- in ordine all'accessorio al PT (sub 5)
  1. altezze interne in riduzione rispetto a quanto in atti (H 2.60 m e H 3.00 m invece di H 3.00 m e H 3.50);
  2. superficie e volume in riduzione rispetto quanto in atti;
  3. distanza dal confine EST minore di quanto in atti (5.60 m invece dei 10.00 m di progetto) comunque a norma in base all'art. 8 della L.R. 13/90. Difformità regolarizzabili tramite pratica edilizia SCIA a sanatoria in base all'art. 36-bis.

AGIBILITA'/ABITABILITA' non presente nel fascicolo edilizio;

a seguito dell'ampliamento del P1 dell'abitazione fu inoltrata domanda di Agibilità, tuttavia non fu rilasciata per la mancata integrazione della documentazione richiesta.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

- CATASTO TERRENI (particelle 193 – 192): SI

Mappa particella 193 (contenente i fabbricati) e mappa particella 192, terreno, conformi.

- CATASTO FABBRICATI (particella 193) : NO

Riscontrate difformità nei subb 3 (garage PT) - 4 (magazzino PT) - 5 (garage/accessorio PT) - 6 (abitazione PT-1-2) per i quali il perito estimatore reputa necessarie variazioni catastali per l'esatta rappresentazione dei luoghi.

Per la conformità strutturale ed edilizia (non conformi) e per le specifiche regolarizzazioni con i relativi costi, si rimanda integralmente alla perizia dell'estimatore.

Criticità: nella corte sono presenti manufatti/accessori realizzati senza alcun titolo abilitativo edilizio.

Dall'atto di compravendita non risultano servitù, tuttavia il perito ha riscontrato una servitù di fatto a seguito del passaggio della linea fognaria del fabbricato confinante particella 52 nella corte dell'edificio e nella particella 192.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Estimatore Geomentra Marco Piattoni del 18.09.2025, che si richiama e alla quale si fa espresso rinvio. Perizia che potrà essere consultata dall'offerente sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Si precisa che in base alla documentazione in atti per gli immobili oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, per cui il prezzo base sopra indicato è già al netto del relativo costo di forfettarie € 200,00 come da ordinanza di delega

Si precisa, inoltre, che sul tetto dell'immobile è presente un Impianto fotovoltaico, non usato dalla proprietà, installato nel 2011 dalla ditta EVOLVERE SPA (ora ENI PLENITUDE)- la quale, si impegnava a versare un canone annuo in cambio dell'uso della copertura dell'immobile con la costituzione di un diritto di superficie, mai realizzato secondo quanto comunicato dalla proprietà.

**CATASTO TERRENI**

Mappa particella 193 (contenente i fabbricati) e mappa particella 192, terreno, conformi.

Catastalmente la corte dei fabbricati è indicata come B.C.N.C. a tutti i sub ma, di fatto, non esistono parti comuni.

## **LOTTO 2**

diritti di piena proprietà di un terreno agricolo non edificato in Lapedona (FM), C.da Piemarano Catasto Terreni, Fog. 2, part. 270 di 20670 m2 catastali, ampio, di forma abbastanza regolare e in declivio da sud a nord, ubicato nella porzione nord-ovest del territorio comunale, in zona agricola, confinate con la particella 192 dell'esecutata e con altri fondi di altra proprietà.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catastalmente censiti ai Catasto Terreni

Foglio 2 particella 270 porz. AA, qualità/classe: seminato arborio 3, superficie 20315 m2m, reddito dominicale Euro 73,44, reddito agrario 104,92

Foglio 2 particella 270 porz. ABb, qualità/classe: uliveto superficie 355 m2m, reddito dominicale Euro 1.10 reddito agrario 1,65.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il TERRENO (unitamente a quello del LOTTO 1) risulta concesso in affitto con contratto registrato a Fermo il 17/02/2020 e valido fino al 10/11/2028. Contratto con canone di € 2.500,00 per ambedue i fondi rustici e NON OPPONIBILE alla procedura.

### MODALITÀ DI VENDITA

► **Lotto 2 prezzo-base € 16.593,75 (Euro sedicimilacinquecentonovantatre/75).**

**Offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore a Euro 12.445,31=**

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

► **cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

► **in caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00=.**

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

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geomentra Marco Piattoni del 18.09.2025, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**NB. La descrizione dei due lotti rappresenta una breve sintesi che in nessun caso sostituisce quanto riportato all'interno della perizia del CTU. Per una migliore e più ampia descrizione si rimanda espressamente alla perizia di stima, la quale, in ogni caso, farà fede, e che l'offerente ha l'onere di consultare (cfr. Perizia).**

### CONDIZIONI DI 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.

#### **OFFERTE DI ACQUISTO: contenuto e documentazione da allegare.**

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte. Gli interessati devono far pervenire esclusivamente in via telematica all'interno del portale designato, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato. Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web previsto dal Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita ovvero consultando l'apposita sezione "come partecipare" presente all'interno della piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e seguendo le indicazioni ivi riportate.

**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 (ossia entro e non oltre il giorno 24 novembre 2026 alle ore 12:00), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P. IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26/02/2015;- 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 C.R.O. del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva Imm. n. 66/2019 R.G.E LOTTO n..... versamento cauzione”** sul c/c intestato a E.IRGE n. 66/2019 Tribunale di Fermo, acceso presso Banca Unicredit avente il seguente codice IBAN: IT26F0200869672000107364765;
- 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. II C.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente, acceso presso Banca Unicredit Spa., avente il seguente IBAN: IT26F0200869672000107364765. Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente del Gestore, l'offerta sarà inammissibile.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, Co. II 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 D.P.R. 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](http://pst.giustizia.it).

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

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno curati dal gestore Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno 1 dicembre 2026 alle ore 12:00.

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

## **Il giorno della vendita il Professionista Delegato:**

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

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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

## **Gara e aggiudicazione.**

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

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 C.p.c. (ex art. 572 C.p.c.).

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara avrà inizio il giorno 1 dicembre 2026 alle ore 12:00 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12:00 del giorno 3 dicembre 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima. Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573, Co. I 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. III, 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. (vd. art. 591 bis Co. III, 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 a Euro 1.000,00.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore. Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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

- Tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- Il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

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

### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario.**

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico. L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà

la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

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

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

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

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, Co. II, 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. 46 D.P.R. 06/06/2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

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

**Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.**

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **PUBBLICITÀ**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di [Astalegale.net](http://Astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo. Tutte le attività

prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il **proprio studio in Porto Sant'Elpidio (FM), via Umberto I n 24 (rif. tel. 3936774690) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.**

**L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario, Marche Servizi Giudiziari S.r.l., con sede in via Roma civ. 151 – 62100 Macerata (MC), tel. 0733/522205, E-mail: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl), PEC: [marcheserviziogiudiziari@legalmail.it](mailto:marcheserviziogiudiziari@legalmail.it).**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: ☎ telefono: 0586/20141 ☎ e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del C.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.: pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet sopra-indicato.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

Porto Sant'Elpidio li 5 ottobre 2026.

Il Professionista Delegato

avv. Beatrice Compieta

Firmato digitalmente da:

Beatrice Compieta

Data: 06/10/2026 18:32:09