STUDIO LEGALE F.O.V.
Avv. Paolo Iacoponi
Via Ischia I n. 305
63066 Grottammare (AP)
Tel. 0735/85058 Cell. 328/5992389
paolo.iacoponi@studiolegalefov.it
avv.paoloiacoponi@pec.it

TRIBUNALE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare n. 62/2024 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Paolo Iacoponi, con studio a Grottammare (AP) in Via Ischia I n. 305, vista l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo del 25/09/2026 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

AVVISA

che il giorno **24/02/2027** alle **ore 12:00** si procederà alla **vendita senza incanto con modalità e gara telematica asincrona,** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita dei lotti sotto indicati ed analiticamente descritti nell'elaborato peritale del tecnico incaricato Geom. Marco Mancini dell'08/01/2026 al quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà (1/1) di immobile sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Faleria n. 102 costituito da negozio al piano terra composto da un ampio locale destinato a negozio, due uffici, due sale espositive, due ripostigli, un deposito, un ingresso, due bagni e un anti-bagno per una superficie complessiva di circa 311 mq commerciali, l'altezza interna è di 3,02 mt. Completano la proprietà una corte esclusiva di circa 310 mq e un porticato di 21 mq.

Il compendio immobiliare è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al foglio 26, particella 480, sub. 36, categoria C/1, 264 mq, classe 2, rendita catastale 9.230,53 €.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:
Prezzo base: € 317.486,44
Offerta minima: € 238.114,83 pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Come previsto dall'ordinanza di vendita sono stati decurtati € 200,00 dal prezzo base essendo l'immobile sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica.

Dalla relazione del custode del 20/09/2025 l'immobile risulta "*di fatto libero, ma ingombro di materiali della precedente attività*".

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:
1) Concessione Edilizia n° 288-1978 pratica n. 5628 prot. 8184 del 14.04.1978 per la realizzazione di un edificio di civile abitazione;
2) Concessione Edilizia n° 560-1978 pratica n. 5628 prot. 12495 del 18.12.1978 per la modifica di un edificio di civile abitazione;
3) Concessione Edilizia n° 1316-1981 pratica n. 5628 prot. 5982 del 04.12.1981 per la modifica di un edificio di civile abitazione;
4) Abitabilità pratica n° 5628 prot. n° 8201 del 21.12.1981;
5) Abitabilità pratica n° 5628 prot. n° 2765 del 24.09.1983;
6) Autorizzazione Edilizia n° 191-1983 prot. 985 del 09.09.1983 per la modifica interna di un edificio di civile abitazione;
7) Concessione Edilizia in sanatoria n° 1696 del 19.09.2002 per l'ampliamento di un'unità immobiliare al terzo piano lato ovest e la realizzazione di una soffitta al piano quarto;
8) Concessione Edilizia in sanatoria n° 1697 del 19.09.2002 per il cambio di destinazione di una porzione al piano terra da autorimessa a locali commerciali, modifiche interne e modifiche ai prospetti;
9) D.I.A. n° 51779 del 12.02.2010 per la manutenzione straordinaria di un edificio ad uso civile abitazione e uso terziario (negozi);
10) Variante alla D.I.A. n° 567 del 24.08.2010 per la manutenzione straordinaria di un edificio ad uso civile abitazione e uso terziario (negozi);

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva sono state estratte dalla perizia tecnica dell'08/01/2026 redatta dall'esperto incaricato geom. Marco Mancini che si richiama integralmente. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà (1/1) di immobile sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Faleria n. 102 costituito da appartamento al piano terzo e soffitta al piano quarto; l'immobile è così disposto:
- Appartamento al piano terzo: composto da un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni e corridoio per una superficie complessiva di circa 103 mq commerciali, con l'altezza di piano 2,70 mt, un ripostiglio sottotetto di 33 mq con altezza variabile da un minimo di 0,20 mt e una massima di 1,48 mt. Completano l'immobile due terrazzi, uno di 58 mq e uno di 21 mq.
- Soffitta al piano quarto: composto da un locale principale della superficie commerciale di circa 30 mq con altezza di piano variabile con una minima di 1,05 mt e una massima di 2,53 mt e un ripostiglio sottotetto di 18 mq commerciali ed altezza minima di 0,20 mt e massima di 0,97 mt.

Il compendio immobiliare è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al foglio 26, particella 480, sub. 18, categoria A/3, classe 4, 6,5 vani, rendita catastale 255,13 €.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:
Prezzo base: € 163.703,59
Offerta minima: € 122.777,70 pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Come previsto dall'ordinanza di vendita sono stati decurtati € 200,00 dal prezzo base essendo l'immobile sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica.

Nella relazione del custode del 20/09/2025 si legge che l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:
1) Concessione Edilizia n° 288-1978 pratica n. 5628 prot. 8184 del 14.04.1978 per la realizzazione di un edificio di civile abitazione;
2) Concessione Edilizia n° 560-1978 pratica n. 5628 prot. 12495 del 18.12.1978 per la modifica di un edificio di civile abitazione;
3) Concessione Edilizia n° 1316-1981 pratica n. 5628 prot. 5982 del 04.12.1981 per la modifica di un edificio di civile abitazione;
4) Abitabilità pratica n° 5628 prot. n° 8201 del 21.12.1981;
5) Abitabilità pratica n° 5628 prot. n° 2765 del 24.09.1983;
6) Autorizzazione Edilizia n° 191-1983 prot. 985 del 09.09.1983 per la modifica interna di un edificio di civile abitazione;
7) Concessione Edilizia in sanatoria n° 1696 del 19.09.2002 per l'ampliamento di un unità immobiliare al terzo piano lato ovest e la realizzazione di una soffitta al piano quarto;
8) Concessione Edilizia in sanatoria n° 1697 del 19.09.2002 per il cambio di destinazione di una porzione al piano terra da autorimessa a locali commerciali, modifiche interne e modifiche ai prospetti;
9) D.I.A. n° 51779 del 12.02.2010 per la manutenzione straordinaria di un edificio ad uso civile abitazione e uso terziario (negozi);
10) Variante alla D.I.A. n° 567 del 24.08.2010 per la manutenzione straordinaria di un edificio ad uso civile abitazione e uso terziario (negozi);

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva sono state estratte dalla perizia tecnica dell'08/01/2026 redatta dall'esperto incaricato geom. Marco Mancini che si richiama integralmente. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà (1/1) di immobile sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Parma n. 22 costituito da negozio al piano terra composto da un locale di circa 57 mq commerciali, l'altezza interna è di 3,00 mt. Completa la proprietà una corte esclusiva di 85 mq.

Il compendio immobiliare è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al foglio 26, particella 524, sub. 25 graffato con sub 26, categoria C/1, classe 3, 50 mq, rendita catastale 2.034,84 €.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:
Prezzo base: € 57.500,00
Offerta minima: € 43.125,00 pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Come previsto dall'ordinanza di vendita sono stati decurtati € 200,00 dal prezzo base essendo l'immobile sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica.

Nella relazione del custode del 20/09/2025 si legge che i locali sono "*di fatto inutilizzati ma ingombri di materiali e macchinari di calzaturificio della precedente attività*".

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:
1) Concessione Edilizia n° 1527-1982 pratica n. 5977 prot. 4046 del 27.09.1982 per la costruzione di un edificio su lotto n° 7 – Lottizzazione Faleria;
2) Concessione Edilizia n° 1803bis-1983 prot. 4802 del 14.11.1983 per la volturazione della Concessione Edilizia n° 1527 del 27.09.1982;
3) Concessione Edilizia n° 1926-1983 prot. 4870 del 18.01.1985 per la variante alla Concessione Edilizia n° 1527 del 27.09.1982;
4) Abitabilità n° 10357 del 08.07.1985;

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva sono state estratte dalla perizia tecnica dell'08/01/2026 redatta dall'esperto incaricato geom. Marco Mancini che si richiama integralmente. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 5

Diritti di piena proprietà (1/1) di immobile sito nel Comune di Porto Sant'Elpidio in Via Marina n. 60 costituito da garage al piano interrato composto da due locali a destinazione garage per una superficie complessiva di circa 43 mq commerciali, l'altezza interna è di 2,28 mt.

Il compendio immobiliare è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) al foglio 24, particella 233, sub. 21, categoria C/2, classe 3, 37 mq, rendita catastale 103,19 €.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:
Prezzo base: € 23.074,70
Offerta minima: € 17.306,03 pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Nella relazione del custode del 20/09/2025 si legge che i locali sono "*inutilizzati ma ingombri di materiali e macchinari di calzaturificio della precedente attività*".

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:
1) Concessione Edilizia n° 127-1983 pratica n° 5420 prot. 6252 del 23.07.1977 per la costruzione di un edificio;
2) Concessione Edilizia n° 596-1979 pratica n° 5420 prot. 14260 del 16.02.1979 per modificare l'ubicazione di un edificio nell'ambito del lotto;
3) Concessione Edilizia n° 639-1979 pratica n° 5420 prot. 1183 del 17.05.1979 per modificare di un edificio;
4) Abitabilità n° 1686 del 14.12.1982;
5) Concessione Edilizia in sanatoria n° 1673 del 24.08.2002 per la realizzazione di un garage al piano sottostrada primo in loco del fondaco autorizzato e realizzazione di una veranda al piano primo;

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva sono state estratte dalla perizia tecnica dell'08/01/2026 redatta dall'esperto incaricato geom. Marco Mancini che si richiama integralmente. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

LOTTO 6

Diritti di piena proprietà (1/1) di immobile sito nel Comune di Fermo in Contrada Marina Palmense n. 10 costituito da un appartamento, un deposito e una corte al piano terra. L'immobile è così disposto: Appartamento al piano terra: composto da una sala, cucina, due camere, ingresso, bagno per una superficie complessiva di circa 92 mq commerciali, l'altezza interna è di 2,70 mt. Completa la proprietà una corte esclusiva di 150 mq. Deposito al piano terra, costituito da un unico locale della superficie commerciale di circa 47 mq, con altezza interna variabile da un minimo di 1,75 m a un massimo di 3,22 m, accessibile dalla corte comune mediante due serrande metalliche.

Il compendio immobiliare è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Fermo (FM) come segue:
- Foglio 68, particella 150, sub. 4, categoria A/2, classe 4, 5,5 vani, rendita catastale 440,28 €.
- Foglio 68, particella 150, sub. 6, categoria C/2, classe 4, 40 mq, rendita catastale 88,83 €.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:
Prezzo base: € 119.249,00
Offerta minima: € 89.436,75 pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Come previsto dall'ordinanza di vendita sono stati decurtati € 200,00 dal prezzo base essendo l'immobile sprovvisto dell'attestazione di prestazione energetica.

Nella relazione del custode del 20/09/2025 si legge che l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:
1) Nulla osta prot. n° 10825 del 22.07.1962 per la costruzione di un fabbricato colonico ed annessi;
2) Condono n° 163-1985 prot. 5289 del 20.12.1987 per la realizzazione di un manufatto necessario per la lavorazione dei prodotti agricoli non ancora definita secondo quanto riferito dal CTU.
3) Concessione Edilizia n° 5-1996 prot. 6558 del 16.05.1996 per la manutenzione straordinaria di un fabbricato rurale;
4) Permesso di Costruire n° 504-2004 prot. 10128 del 15.11.2004 per la ristrutturazione di due accessori esistenti tramite demolizione e fedele ricostruzione e realizzazione di nuova copertura su uno dei due;

Tutte le indicazioni di natura urbanistica, catastale e descrittiva sono state estratte dalla perizia tecnica dell'08/01/2026 redatta dall'esperto incaricato geom. Marco Mancini che si richiama integralmente. Si invitano gli offerenti a prenderne integrale visione.

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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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 del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**, 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 "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore designato.

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 e quindi entro le ore 12:00 del giorno 17/02/2027 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, ovverosia 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. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è 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 giuridica), deve allegare il 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 Imm. n. 62/2024 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n.____ (indicare il numero del lotto) versamento cauzione*" e dovrà essere versata su c/c bancario intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.
- 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 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;
- l'eventuale 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 con la causale "*Proc. Esecutiva Imm. n. 62/2024 R.G.E. Tribunale Fermo, lotto n.____ (indicare il numero del lotto) versamento cauzione*" e dovrà essere versata su c/c bancario intestato ad ASTALEGALE.NET s.p.a. alle seguenti coordinate bancarie: Banca Sella S.p.a. - Succ. Telematiche - IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670.

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 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*

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Astalegale.net S.p.a.
b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ovvero www.spazioaste.it
c) Il referente della procedura è il sottoscritto delegato.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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.
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 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 (due) giorni e avrà inizio il giorno 24/02/2027 alle ore 12:00, al completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà il giorno 26/02/2027 alle ore 12:00 (termine ultimo per la presentazione di offerte in aumento).

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

Se, invece, gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, il Delegato aggiudicherà tenendo conto, nell'ordine: dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che prevede tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Prima di dare corso all'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c., il Delegato, in caso di presentazione dell'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588-589 c.p.c., ne renderà edotti gli offerenti.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.
Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (mille).
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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

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

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

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21/11/2007 n. 231 (art. 585 c.p.c.). L'omessa dichiarazione nel termine fissato per il versamento del prezzo comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, che sarà acquisita alla procedura, ai sensi degli artt. 585, quarto comma, e 587 c.p.c.

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, ove presenti, è regolato dall'art. 63, 4° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio IVA (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, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di fondo spese che risultassero eccedenti rispetto agli importi effettivamente dovuti saranno restituite all'esito del relativo conguaglio.

A norma dell'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.

La presentazione dell'offerta di partecipazione implica per l'offerente 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 vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza.

PUBBLICITA' E VISITE

La custodia degli immobili è affidata all'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PER IL CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI FERMO**, Via Cassolo n. 35, Monsano (An) - Tel. 0731/605180 - 605542 - 60914 - mail: infovisite@ivgmarche.it - al quale gli interessati potranno rivolgersi per le visite. Le richieste di visita devono essere presentate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. Per informazioni è possibile contattare il custode ai recapiti indicati.

Il presente avviso sarà pubblicato:
- sul Portale delle Vendite Pubbliche.
- sul sito del Tribunale di Fermo.
- sul sito internet www.astalegale.net

Grottammare (AP), 18/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paolo Iacoponi

