TRIBUNALE DI FERMO 173/2013 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Dott. PIERGIORGIO RIPA con studio in Porto Sant'Elpidio alla Via S. Giovanni Bosco n.19,

VISTI

- L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 23 gennaio 2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni nel procedimento n. **173/2013 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visto l'articolo 591 bis c.p.c., e
- Il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 23 luglio 2025,
- Il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 17 aprile 2026,
- Il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 19 ottobre 2026,

COMUNICA

Che il giorno **9 febbraio 2027 ore 10:00** presso il proprio Studio in Porto Sant'Elpidio, via San Giovanni Bosco, 19, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA degli immobili sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione sita in Montegranaro in Viale Felice Cavallotti, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 11, in Categoria A/3, classe 3, vani 4,5 vani, p.s3, dati superficie 98 mq, totale aree scoperte 101 mq, rendita € 141,77.

L'unità immobiliare è sita al piano sottostrada terzo da viale Cavallotti di fabbricato non dotato di ascensore.

È composta da un quattro locali: ingresso e cucina, soggiorno, due bagni e un disimpegno, due camere.

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

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

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione sita in Montegranaro in Via Fontepomarola, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 26, in Categoria A/2, classe 3, vani 3 vani, p.t, dati superficie 60 mq, totale aree scoperte 60 mq, rendita € 145,64.

L'unità immobiliare è sita al piano terra di fabbricato non dotato di ascensore. È composta da due locali.

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione

energetica, per cui il prezzo base sotto indicato è al netto del costo di € 200,00 forfettarie come da ordinanza di delega.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà di unità immobiliare ad uso rimessa sita in Montegranaro in Via Fontepomarola, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 27, in Categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, p.t, dati superficie totale 24 mq, totale, rendita € 48,55.

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

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

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà di unità immobiliare ad uso opificio sita in Montegranaro in Viale Felice Cavallotti, individuata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 19 particella 60 sub 48, in Categoria D/7, p.S3, rendita € 113,62. È sita al piano sottostrada terzo da Viale Felice Cavallotti di fabbricato non dotato di ascensore.

Immobile costruito in data anteriore al settembre del 1967.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

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

Gravami:

lotto 1:

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 28/10/2011 – Registro particolare 1642 registro generale 8323, repertorio 21076/10058 del 26/10/2011, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 03/10/2013 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6928 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1553/2013 del 12/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Lotto 2:

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 2118 Registro Generale 9612, repertorio 18237/7751 del 04/11/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Trascrizioni di pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 03/10/2013 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6928, Repertorio 1553/2013 del 12/08/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- TRASCRIZIONE del 12/10/2015 - Registro Particolare 4858 Registro Generale 6750, repertorio 2135/2015 del 29/09/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Lotto 3:
Trascrizioni di pignoramenti:
- TRASCRIZIONE del 03/10/2013 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6928, Repertorio 1553/2013 del 12/08/2013.

Lotto 4:
Trascrizioni di pignoramenti:
- TRASCRIZIONE del 03/10/2013 - Registro Particolare 4703 Registro Generale 6928 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1553/2013 del 12/08/2013.

PRECISAZIONI
Lotto 1: L'immobile non risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia. È presente una diversa distribuzione degli spazi interni, e è riscontrato un aumento di superficie utile nella zona destinazione a soggiorno e a bagno, edificato su porzione di fabbricato destinato a terrapieno. Come indicato nella perizia del ctu, dai numerosi incontri effettuati dal tecnico con il comune di Montegranaro l'ampliamento realizzato risulta NON SANABILE.
Inoltre l'unità immobiliare risulta unita in modo abusivo all'unità censita al fg. 19 particella 60 sub 48.
Per quanto riguarda invece la diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile tramite Cila Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'6 bis del Dpr 380/2001, dietro pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.
La planimetria depositata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi. Il perito non ha provveduto all'aggiornamento della stessa in quanto, come sopra indicato, è presente una porzione di immobile non autorizzato e non sanabile.

Lotto 2: L'immobile non risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia. È presente una diversa distribuzione degli spazi interni.
Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile tramite Cila Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del Dpr 380/2001, dietro pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.
La planimetria depositata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi.
Il ctu ha precisato che non si è provveduto all'aggiornamento della stessa in quanto è presente una diversa distribuzione degli spazi interni soggetta a Cila Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 dietro pagamento di oblazione pari a € 1.000,00.

Lotto 3: L'immobile risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia.
La planimetria depositata agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

Lotto 4: In loco la distribuzione interna dell'unità immobiliare non risulta conforme a quanto autorizzato in quanto risulta unita al sub 11 e presenta una destinazione residenziale.
La planimetria depositata agli atti non è conforme allo stato dei luoghi per quanto esposto sotto nella sezione "urbanistica".

URBANISTICA
Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del tecnico incaricato geom. Emanuela Fagiani, come depositata ai sensi di leggi e relativi allegati.

PRATICHE EDILIZIE:
I lotti 1 – 2 – 3 – 4 risultano costruiti in data anteriore al settembre del 1967.
I lotti 1 – 2 – 3 e 4 sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:
- Nulla osta pratica prot. 4526 pratica 12/62 del 16/01/1962: Nulla per esecuzione lavori edili – Costruzione di un edificio ad uso laboratorio e civile abitazione;
- Nulla osta prot. 2738 pratica n. 57/65 del 24/07/1965: nulla osta per esecuzione lavori edili – autorizzazione a sopraelevare uno stabile urbano;
- autorizzazione di abitabilità del 02/10/1974;
- concessione edilizia in sanatoria n 1079 pratica n. 3 del 02/10/1985.

Per il lotto 4 inoltre risultano:
- accertamento di conformità prot. 18128 del 24/10/2017;
- ordinanza a demolire opere abusive n. 110 del 07/07/2017;
- ordinanza di rimessa in pristino dei locali abusivamente trasformati in residenza n. 133 del 31/08/2018.

Il Comune di Montegranaro ha rilasciato ordinanza n. 110 del 07/07/2017 e ordinanza n. 133 del 31/08/2018 per ingiunzione a demolire opere edilizie abusive e ripristino stato dei luoghi in quanto l'immobile non risulta conforme a quanto depositato nell'ultima pratica edilizia.
A seguito di studio effettuato dal ctu con il Comune di Montegranaro, per la sanatoria della destinazione d'uso del sub 48 è necessario il versamento del Contributo di costruzione in misura doppia pari a € 228,59/mq di opera abusiva e al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, previa verifica sismica della struttura, con doppia conformità al momento dell'esecuzione dell'abuso e alla data odierna. Stando a quanto comunicato dal Comune di Montegranaro, se ne esclude la possibilità.
Costo di costruzione:
228.59 x (20.10 mq x 2) = 9189.32 x 10% = 918.93 x 2= € 1.837,86
Oneri di urbanizzazione primaria:
217.10 mc x 7.9772 € = 1.731,69 x 0.60 = 1.039,01 x 2 = 2.078,02 €
Oneri di urbanizzazione secondaria:
217.10 mc x 6.3993 € = 1.389,29 x 0.60 = 833,57 x 2 = 1.667,14 €.

La perizia potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO 1

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di € 21.213,90 (ventunomiladuecentotredici/ VIRGOLA novanta) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 15.910,43 (quindicimilanovecentodieci/ VIRGOLA quarantatre). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille).

LOTTO 2

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di Euro 11.275,20 (undicimiladuecentosettantacinque/ VIRGOLA venti) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 8.456,40 (ottomilaquattrocentocinquatasei/

VIRGOLA quaranta). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille).

LOTTO 3

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di Euro 2.651,74(duemilaseicentocinquantuno/virgola settantaquattro) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 1.988,81(millenovecentoottantotto/virgola ottantuno). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille).

LOTTO 4

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di Euro 4.866,07 (quattromilaottocentosessantasei/ VIRGOLA zerosette) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 3.649,56 (tremilaseicentoquarantanove/ VIRGOLA cinquantasei). In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica come in appresso meglio descritto.
La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

MODALITA' TELEMATICA

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.
Gli interessati all'acquisto devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.
Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo Web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica ovvero **entro le ore 12 del giorno 2 febbraio 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 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 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:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
4. l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
5. la data delle operazioni di vendita;
6. il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva R.G.E. 173/2013, lotto …., versamento cauzione"; il bonifico dovrà essere in favore di "Tribunale di Fermo Uff. Es. Imm.ri R.G.E. 173/2013" sul conto corrente della procedura esecutiva n. 173/2013 acceso presso la Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT 23 G 06150 69670 CC0160118981;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. 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 intestato alla procedura "Tribunale di Fermo Uff. Es. Imm.ri R.G.E. 173/2013" acceso presso la Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT 23 G 06150 69670 CC0160118981**;

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).

Modalità della vendita telematica asincrona

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società innanzi nominata;

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; il sito di detto portale sarà comunque specificato nell'avviso di vendita redatto a cura del Delegato.

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato il giorno **9 febbraio 2027 alle ore 10:00** 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 TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE

In caso di OFFERTA UNICA:
In caso di offerta unica 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 PLURALITA' DI OFFERTE valide si procederà alla 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 **9 febbraio 2027** nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, **fino alle ore 12,00 del giorno 11 febbraio 2027** quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.
- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita 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 - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, 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.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.
Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.
A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

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

g) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dalla sottoscritta delegata presso la quale potranno richiedersi maggiori informazioni.

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

i) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

l) Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nell'ordinanza di delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito internet www.astalegale.net che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link: https://pvp.giustizia.it/pvp/ (custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, Via CASSOLO, n. 35, MONSANO, tel. 0731 60914, email infovisite@ivgmarche.it.

Porto Sant'Elpidio li 3 novembre 2026

Il delegato

Dott. Piergiorgio Ripa

