

**TRIBUNALE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA**

**Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.N. 49/2025 R.G. Es. Imm.
Il Professionista delegato avv. Roberto Stella – G.E. dott.ssa Milena Palmisano**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI IMMOBILE
CON MODALITA' TELEMATICA - GARA TELEMATICA ASINCRONA**

Il sottoscritto avv. Roberto Stella, con studio in Fermo, alla Via Bergamasca n.33, quale professionista delegato dal Giudice del Tribunale di Fermo con ordinanza del 3 giugno 2026, nella procedura esecutiva immobiliare N. 49/2025 RG Es. Imm. del Tribunale di Fermo, Pec: roberto.stella@ordineavvocatifermopec.it, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20/01/2027** alle ore **10:00**, presso il suo studio in Fermo, via Bergamasca n.33, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona** nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il nominato gestore delle vendite telematiche è **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. con la piattaforma www.astetelematiche.it**.

In particolare, il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente compendio immobiliare:

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dalla perizia di stima redatta dall'Esperto estimatore geom. Paride Zallocco, alla quale ci si riporta integralmente, si rileva che i lotti posti in vendita sono costituiti dai seguenti beni:

LOTTO UNO

Intera proprietà di appartamento a MONTEGRANARO Via F. Cavallotti 11-13.

Abitazione al piano secondo, pianta rettangolare raggiungibile con scala comune (privo di ascensore). Edificio risalente anni 70, struttura portante in muratura e solai gettati in opera in laterocemento. Composizione interna due camere matrimoniali, cucina, ripostiglio soggiorno e bagno. Verso viale cavallotti la terrazza è stata trasformata in veranda con chiusura da vetri su infissi in alluminio. Le pavimentazioni sono in graniglia, gli infissi in legno, l'impiantistica elettrica e idrica è risalente all'epoca della realizzazione, con delle messe a norma negli anni. L'impianto di riscaldamento del tipo tradizionale caldaia a metano con radiatori in ghisa

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 19, p.lla n. 310, sub. n. 3 (A/2)

Consistenza (calc.SL) mq 125 abitazione+(Snr veranda lato strada mq 15 e balcone mq 6)

Stato di Conservazione: epoca costruttiva anni 70 in uno stato di conservazione buono.

Differenze rispetto al pignoramento: i dati del pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi e le autorizzazioni urbanistiche e catastali

Situazione urbanistica – edilizia – catastale irregolarità- abusi: Lo stato di fatto non corrisponde con i titoli rilasciati, emergono alcune difformità nelle dimensioni entro la tolleranza di legge. La planimetria catastale non riporta con lo stato dei luoghi e le planimetrie urbanistiche. Non è riportato il balcone lato sud e la chiusura a veranda del balcone lato nord. Deve essere fatto un nuovo docfa.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1/2/2024 e registrato in data 7/2/2024 pertanto anteriore alla data del pignoramento e opponibile allo stesso

Oneri condominiali: non esiste condominio

Oneri per la regolarizzazione catastale/edilizia.

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi:

- redazione nuovo docfa + spese tecniche € 450,00 oltre diritti catastali € 70,00
- redazione sanatoria urbanistica per realizzazione balcone a sud con finestra, chiusura del balcone a veranda lato nord, modifica ingresso. SCIA in sanatoria quantificabile indicativamente in € 1032,00 + spese tecniche € 2500,00, pratica al Genio civile per balcone e apertura finestra, spese tecniche € 1200,00, sanzioni, € 1500,00.

Spesa di regolarizzazione € 6.230,00 salvo nuove disposizioni della normativa al momento dell'aggiudicazione

L'immobile risulta meglio indicato e descritto nella relazione di stima depositata a firma dell'Esperto Estimatore, che si richiama espressamente ed a cui si rimanda anche per le conformità edilizie, i vincoli ed oneri giuridici ed i criteri di valutazione. La perizia è consultabile sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PRECISAZIONI:

L'immobile oggetto di vendita non risulta munito di attestato di prestazione energetica con conseguente decurtazione dell'importo di Euro 200,00 dal valore di stima, in ossequio a quanto previsto dall'ordinanza di delega.

PREZZO

Prezzo base d'asta: Euro **78.945,55** (euro settantottomilanovecentoquarantacinque/55)

Offerta minima: Euro **59.209,16** (euro cinquantanovemiladuecentonove/16) pari al 75% del prezzo a base d'Asta.

Cauzione: **pari al 10% del prezzo offerto.**

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

§ § § §

LOTTO DUE

Intera proprietà di magazzino a MONTEGRANARO Via F. Cavallotti 11-13.

Magazzino al piano terra facente parte di un compendio con altre unità immobiliari senza costituzione di condominio. Pianta rettangolare con un ambiente principale aperto, rifinito con

pavimentazione in listoni di SPC, impiantistica conforme, riscaldamento ad areotermi, infissi in ferro con vetri singoli. Spazi secondari accessori, locale magazzino e servizi igienici. Sul fronte con via f. Cavallotti si aprono due vetrature di cui una e' l'ingresso.

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 19, p.lla n. 310, sub. n. 12 (C/2)

Consistenza (calcolo SL) mq 95;

Stato di Conservazione ; epoca costruttiva anni 60/70 in uno stato di conservazione buono.

Differenze rispetto al pignoramento: i dati del pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi e le autorizzazioni urbanistiche e catastali.

Situazione urbanistica – edilizia – catastale irregolarità- abusi : Lo stato di fatto corrisponde con i titoli rilasciati, emergono alcune difformità nelle dimensioni entro la tolleranza di legge.

La planimetria catastale riporta con lo stato dei luoghi.

Va specificato che lo stato della destinazione da negozio a quella attuale di magazzino non è stato variato a livello urbanistico ma, solo catastalmente, motivando il cambio di categoria per la perdita dei requisiti e senza necessita di opere edilizie.

La costruzione risale all'epoca ante 1967, ad oggi il cambio della destinazione a magazzino nella zona residenziale reputo che sarebbe stato, se pure senza opere a titolo oneroso per ciò che riguarda opere primarie e secondarie. Detto ciò l'interessato all'acquisto letta la perizia, valuti preventivamente con l'ufficio urbanistica tale situazione.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo stipulato con i debitori il 15/3/2023 è registrato il 3/4/2023, pertanto anteriore alla data del pignoramento è opponibile allo stesso

Oneri condominiali: non esiste condominio

Oneri per la regolarizzazione catastale/edilizia: non ci sono costi da sostenere il bene è conforme

PREZZO

Prezzo base d'asta: Euro 71.042,00 (euro settantunomilazeroquarantadue/00)

Offerta minima: Euro 53.281,50 (euro cinquantatremiladuecentoottantuno/50) pari al 75% del prezzo a base d'Asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

§ § § §

LOTTO TRE

Intera proprietà di n. 2 unità immobiliari con destinazione a magazzino a MONTEGRANARO Via F. Cavallotti 7.

Numero due U.I. con stessa destinazione a Magazzino disposte ai piani terra, primo e secondo sotto-strada.

I beni sono accessibili da viale f. cavallotti attraverso:

- vialetto comune condominiale esclusivamente pedonale, da un lato

- scala in ferro, in stato precario, vista la vetustà, dal lato opposto.

Internamente tutti i livelli sono collegati da una scala interna con vano montacarichi (il montacarichi non è utilizzabile). Pure essendo catastalmente, identificato in due unità immobiliari, di fatto si configura come un unico bene, in quanto gli ingressi, i servizi tecnologici gli impianti sono comuni.

L'impiantistica (elettrica, riscaldamento idrica) è completamente da riconsiderare non essendo a norma e funzionante.

Va evidenziato che il sub 14 ha una copertura composta in larga parte da eternit che dovrà essere rimosso nei criteri e modi della normativa in materia.

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, fg n. 19, p.lla n. 310, sub. n. 13-14 (C/2)

Consistenza (calcolo SL) mq 115+273 MAGAZZINO;

Stato di Conservazione ; epoca costruttiva anni 60/70 in uno stato di conservazione mediocre copertura in eternit da rimuovere sul sub 14

Differenze rispetto al pignoramento: i dati del pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi e le autorizzazioni urbanistiche e catastali.

Situazione urbanistica – edilizia – catastale irregolarità- abusi : Lo stato di fatto corrisponde con i titoli rilasciati, emergono difformità contenute entro la tolleranza di legge. La planimetria catastale riporta con lo stato dei luoghi non con le planimetrie urbanistiche .

Va specificato, che lo stato della destinazione attuale a magazzino, non è stato variato a livello urbanistico ma solo catastalmente, motivando il cambio di categoria per la perdita dei requisiti di laboratorio e senza necessita di opere edilizie .

La costruzione nasce come laboratorio artigianale, ad oggi il cambio della destinazione a magazzino nella zona residenziale, reputo che sarebbe stato se pure senza opere oneroso per ciò che riguarda le opere primarie e secondarie. Detto ciò l'interessato all'acquisto letta la perizia, valuti preventivamente con l'ufficio urbanistica tale

Stato di occupazione libero

Oneri condominiali: non esiste condominio

Oneri per la regolarizzazione catastale: Non ci sono oneri per la regolarizzazione

Oneri per la rimozione di eternit: Vista l'entità della spesa per la rimozione dell'eternit in carico all'aggiudicatario ho reputato diversamente dagli altri lotti detrarla dal valore (vedere tabelle di calcolo);

- redazione piano smaltimento eternit € 1.500,00

- costo per la rimozione e smaltimento € 6.500,00

con maggiorazione del 40% per la difficoltà del cantiere non essendo direttamente collegato in modo carrabile alla viabilità principale, per cui non potranno essere impiegati mezzi di sollevamento, ponteggi. Preventivo totale del costo da sostenere;

$1.500,00 + (6.500,00 + 40\%) = € 10.600,00$

PREZZO

Prezzo base d'asta: Euro 64.160,00 (euro sessantaquattromilacentosessanta/00)

Offerta minima: Euro 48.120,00 (euro quarantottomilacentoventi) pari al 75% del prezzo a base d'Asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

§ § § §

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

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

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

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

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

OFFERTE DI ACQUISTO: CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con la piattaforma www.astetelematiche.it.

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 le ore 12:00 del giorno 13 gennaio 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, ovvero sia 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 fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "*Proc. Esecutiva N. 49/2025 R.G.E., lotto ____ (numero lotto)*,"

versamento cauzione”, sul su c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. intestato a **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A** avente il seguente codice **IBAN: IT93B0326822300052849400440**;

- 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 della cauzione tramite bonifico bancario sul conto del Gestore sopra indicato (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 al Gestore della Vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avente il seguente codice IBAN: IT93B0326822300052849400440.**

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

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

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni. **Avrà inizio il giorno 20 gennaio 2027 ore 10:00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12:00 del 22 gennaio 2027 quale termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.**

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 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 ovvero il Gestore provvederanno alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale 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. Nel termine fissato per il versamento del 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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.p.c.); con l'avvertimento che in mancanza, lo stesso, sarà dichiarato decaduto per omessa dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. e 587 c.p.c. e che la cauzione sarà trattenuta e acquisita 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.

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

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. 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.

Per ogni ulteriore chiarimento, si rinvia a quanto disposto dal Giudice nella Ordinanza di Delega che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PUBBLICITÀ

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dall'Esperto estimatore Geom. Paride Zallocco (depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra descritte), possono essere consultate e stampate sul portale delle vendite pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo. Tutte le attività 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 Fermo, Via Bergamasca n. 33 (tel. 0734225633) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

Il custode giudiziario nominato è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con Istituto Vendite Giudiziarie Marche, Via Cassolo 35, 60030 Monsano (AN), Tel. 0731/605180 - 0731/60914 – 0731/605542. Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it - Portale: www.astemarche.it.

Fermo, li 17/09/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Roberto Stella