

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 96/2025

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Andrea Mandozzi, con domicilio professionale in Viale Roma n.41 – 63811 Sant'Elpidio a Mare e con Studio in Civitanova Marche, Via Silvio Pellico n. 8, pec: avv.andreamandozzi@legalmail.it, ovvero all'indirizzo e-mail: studiomandozzi@gmail.com; tel. 0733775382, .in qualità di Professionista Delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, nominato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 28 aprile 2026,

AVVISA

che il giorno ***lunedì 25 gennaio 2027, alle ore 12.00***, avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità telematica asincrona, dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come meglio individuati nella relazione dell'Esperto estimatore, alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto non riportato nel presente avviso.

LOTTO N. 1

Beni siti nel Comune di Servigliano (FM), località Curetta, censiti al Foglio 17, particella 428 subalterni 4, 5, 6 e 7, nonché particelle 420 e 426.

Il lotto è costituito da un complesso immobiliare comprendente più unità inserite in un aggregato edilizio, oltre a due piccole corti limitrofe.

In particolare, sono compresi:

- *unità immobiliare censita al foglio 17, particella 428, sub. 4, categoria A/4, sviluppata ai piani primo e secondo, con superficie commerciale di circa mq 90,18;*

- *unità immobiliare censita al foglio 17, particella 428, sub. 5, categoria C/2, piano terra, con superficie commerciale di circa mq 40,20;*
- *unità immobiliare censita al foglio 17, particella 428, sub. 6, categoria C/3, piano terra, con superficie commerciale di circa mq 82,75;*
- *unità immobiliare censita al foglio 17, particella 428, sub. 7, categoria C/2, piano primo, con superficie commerciale di circa mq 54,10;*
- *particella 420, corte della superficie catastale di mq 30;*
- *particella 426, corte della superficie catastale di mq 10.*

L'unità abitativa di cui al sub. 4 si sviluppa ai piani primo e secondo; il sub. 6 è costituito da locale già destinato a laboratorio per attività produttiva/artigianale; il sub. 7 è costituito da deposito dell'ex oleificio. Dalla relazione peritale risulta che parte degli immobili versa in condizioni di abbandono e presenta precario stato di conservazione; alcune porzioni sono indicate come inagibili. Le particelle 420 e 426 costituiscono piccole corti limitrofe alla particella 428.

La relazione peritale evidenzia difformità/incongruenze catastali relativamente ad alcune delle unità immobiliari comprese nel lotto, per la cui regolarizzazione l'Esperto ha già tenuto conto, nella determinazione del valore di stima, dei relativi costi, secondo quanto analiticamente indicato nella relazione peritale, alla quale si rinvia, con particolare riferimento alle altezze interne, ritenute regolarizzabili nei termini e con le modalità indicate dall'Esperto; per le particelle censite al Catasto Terreni non sono invece segnalate difformità. Per ogni ulteriore profilo urbanistico, edilizio e catastale si rinvia integralmente alla relazione di stima. L'unità immobiliare ad uso abitativo censita al Foglio 17, particella 428, sub. 4, risulta sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); in conformità a quanto disposto nell'ordinanza di delega, dal valore di stima del lotto è stato pertanto decurtato l'importo forfettario di € 200,00, quale costo per l'acquisizione della relativa attestazione.

PREZZO BASE: € 61.300,00

OFFERTA MINIMA: € 45.975,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO N. 2

Bene sito nel Comune di Servigliano (FM), località Curetta, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella 428, subalterno 8, piano terra, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale mq 13, rendita € 12,09.

L'immobile consiste in una porzione di rimessa, avente superficie commerciale di circa mq 15,90.

L'Esperto ha rilevato che l'accesso al subalterno avviene esclusivamente attraverso la particella 133, non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi; la suddivisione catastale in due porzioni non trova corrispondenza nello stato dei luoghi, trattandosi di ambiente unitario, e la porzione oggetto dell'esecuzione non risulta autonomamente accessibile, essendo necessario attraversare altra porzione di proprietà altrui. Sono inoltre segnalati problemi di infiltrazione e umidità.

Per ogni ulteriore informazione relativa alla situazione materiale, catastale, urbanistica ed edilizia del bene si rinvia alla relazione dell'Esperto estimatore.

PREZZO BASE: € 2.200,00

OFFERTA MINIMA: € 1.650,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

LOTTO N. 3

Terreno sito nel Comune di Servigliano (FM), località Curetta, censito al Catasto Terreni al Foglio 17, particella 415, seminativo arborato, classe 1, superficie mq 980, R.D. € 5,06, R.A. € 5,57.

Trattasi di area libera avente, secondo quanto indicato nella relazione dell'Esperto, capacità edificatoria. La perizia segnala altresì che relativamente alla particella è stata rinvenuta la previsione progettuale di una vasca interrata, della quale non è stato possibile accertare in loco l'effettiva realizzazione.

Per la disciplina urbanistica dell'area, la capacità edificatoria, gli eventuali titoli e ogni ulteriore circostanza incidente sull'utilizzazione del terreno si rinvia alla relazione di stima e alla documentazione alla stessa allegata.

PREZZO BASE: € 22.000,00

OFFERTA MINIMA: € 16.500,00

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA: € 1.000,00

I. CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La situazione urbanistica, edilizia e catastale dei beni è quella risultante dalla relazione dell'Esperto estimatore, alla quale si fa espresso ed integrale rinvio e che dovrà essere consultata dall'offerente prima della presentazione dell'offerta. L'ordinanza dispone espressamente che la vendita avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e disciplina in tali termini le condizioni generali della vendita.

Gli immobili vengono venduti liberi dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega; restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dal decreto di trasferimento.

II. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita si svolgerà con modalità telematica asincrona tramite il portale del Gestore della vendita telematica indicato nell'ordinanza, attraverso la piattaforma www.astetelematiche.it.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata esclusivamente con modalità telematica, mediante il modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*", accessibile tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e secondo le indicazioni riportate nel relativo "*Manuale Utente*".

L'offerta dovrà essere altresì corredata dalla ricevuta del pagamento del bollo dovuto per la sua presentazione, da effettuarsi con modalità telematica, salvo i casi di esenzione previsti dalla legge.

L'offerta, completa dei relativi allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo antecedente quello fissato per la vendita telematica, secondo le modalità e nei termini previsti dall'ordinanza di delega.

L'offerta, irrevocabile salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c., dovrà contenere, a pena di inefficacia ove previsto dalla legge, le generalità complete dell'offerente, il codice fiscale, l'indicazione del lotto per il quale è formulata, il prezzo offerto, il termine per il versamento del saldo prezzo e ogni altra indicazione prescritta dalla legge e dall'ordinanza di delega. All'offerta dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché, in relazione alla qualità e alla condizione soggettiva dello stesso, l'ulteriore documentazione prescritta dall'ordinanza di delega, ivi compresa quella relativa ai poteri di rappresentanza, allo stato coniugale e al regime patrimoniale, ove pertinente..

III. CAUZIONE

L'offerente dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, mediante bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Cassa di Risparmio di Fermo Ag. n. 18 in Sant'Elpidio a Mare - Conto Corrente n. 018-330-0128969 - intestato alla Procedura Es. Imm. n. 96/2025 alle coordinate **Iban: IT 86 E 06150 69720 CC0180128969**, in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Il mancato accredito della cauzione nel termine stabilito comporterà l'inefficacia dell'offerta.

IV. ESAME DELLE OFFERTE, DELIBERAZIONE SULLE STESSE E GARA TELEMATICA

ASINCRONA

Nel giorno 25.01.2027, alle ore 12:00, il Professionista Delegato procederà all'esame delle offerte pervenute.

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 vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

In particolare, qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto e non vi siano altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 591-bis, comma 3, n. 3), c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al prezzo minimo, non procedendo all'aggiudicazione soltanto 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 ovvero qualora sia stata presentata istanza di assegnazione. Nel primo caso procederà ad indire una nuova vendita; nel secondo delibererà sull'istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 590 e 591, comma 3, c.p.c.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte siano state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

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

La gara telematica asincrona avrà la durata di due giorni, con inizio il giorno 25.01.2027 e scadenza il giorno 27.01.2027 alle ore 12:00. La data di inizio e la data di scadenza dovranno entrambe coincidere con giornate lavorative, secondo il calendario delle festività nazionali, con esclusione del sabato.

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima del termine fissato per la conclusione della gara, la scadenza sarà automaticamente prolungata di ulteriori dieci minuti, al fine di consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo previsto, eventualmente prorogato secondo quanto sopra indicato, senza che siano state presentate offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante e-mail e SMS.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite **Astalegale.net s.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it**, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e sarà visibile al Professionista Delegato l'elenco delle offerte in aumento; il Professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della medesima 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 comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione hanno funzione di ausilio o supporto alla consultazione e alla partecipazione alla

vendita, restando fermo che la piattaforma costituisce 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 gli offerenti non diano luogo alla gara mediante la formulazione di offerte in aumento, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione tenendo conto, nell'ordine, dell'offerta originaria più alta, di quella assistita da cauzione più elevata, di quella che preveda tempi più brevi e forme di pagamento più convenienti per la procedura e, in ultima analisi, dell'offerta presentata per prima.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che abbia presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura e, in caso di uguali forme di pagamento, a colui che abbia inviato l'offerta per primo.

In presenza di istanza di assegnazione, qualora il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo base, il Professionista Delegato si asterrà dall'aggiudicazione e rimetterà gli atti al Giudice dell'Esecuzione; qualora, invece, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara superi il prezzo base, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione.

V. VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, nonché il fondo spese nella misura che sarà comunicata dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine eventualmente indicato nell'offerta.

Il termine per il pagamento del saldo prezzo è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

Avv. Andrea Mandozzi

Professionista delegato

Viale Roma, 41 (63811) Sant'Elpidio a Mare FM

Via Silvio Pellico, 8 (62012) Civitanova Marche MC

P.Iva: 02175010442

mail: studiomandozzi@gmail.com pec: avv.andreamandozzi@legalmail.it

mobile: 3356311776 studio:0733775382

In caso di mancato versamento nel termine, troveranno applicazione le conseguenze previste dagli artt. 587 c.p.c. e 176 disp. att. c.p.c.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì rendere al Professionista Delegato, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231. Si avverte che, in caso di omessa dichiarazione, troveranno applicazione le disposizioni di cui agli artt. 585, comma 4, e 587 c.p.c., con decadenza dell'aggiudicatario e perdita della cauzione, che sarà trattenuta e acquisita alla procedura

VI. PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione dell'Esperto estimatore, comprensiva dei relativi allegati, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno novanta giorni prima della data fissata per la vendita, nonché sul sito internet del Tribunale di Fermo e sugli ulteriori siti internet e con le modalità di pubblicità previste dall'ordinanza di delega. Gli interessati potranno prendere visione della relazione peritale, dell'ordinanza di delega e della documentazione relativa alla vendita sui portali sui quali verrà effettuata la pubblicità.

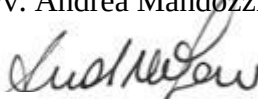
Le richieste di visita degli immobili dovranno essere formulate al Custode Giudiziario "*Istituto Vendite Giudiziarie Marche*", ai recapiti telefonici 0731/605180 - 0731/605542, mail: info@istitutovenditegiudiziarie.net e pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Professionista Delegato e/o al Custode giudiziario ai recapiti indicati nella pubblicità della vendita.

Sant'Elpidio a Mare / Fermo lì 12.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Mandozzi


ANDREA MANDOZZI
12.10.2026 17:47:59
GMT+01:00

Avv. Andrea Mandozzi

Professionista delegato

Viale Roma, 41 (63811) Sant'Elpidio a Mare FM

Via Silvio Pellico, 8 (62012) Civitanova Marche MC

P.Iva: 02175010442

mail: studiomandozzi@gmail.com pec: avv.andreamandozzi@legalmail.it

mobile: 3356311776 studio:0733775382