TRIBUNALE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
AL DOTTORE COMMERCIALISTA CARLA ALICI BIONDI
(artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

La sottoscritta Dott.ssa Carla Alici Biondi, commercialista in Fermo, con Studio in Fermo alla Contrada Campiglione n.105, indirizzo PEC carla.alicibiondi@pec.odcecfermo.it delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Milena Palmisano presso il Tribunale di Fermo con ordinanza notificata in data 03 febbraio 2026, nella procedura esecutiva **immobiliare n° 152/2024 R.G. Es. Imm.;**

AVVISA

Che la vendita avverrà il giorno 19 gennaio 2027 a partire dalle ore 10.00, per il primo lotto ed a seguire con un intervallo di 60 minuti per gli altri tre lotti, secondo l'ora indicata. Presso lo Studio Esprit stp a r.l. in Fermo, Contrada Campiglione n. 105, e si procederà alla vendita 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. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32. In particolare si procederà all'apertura delle buste telematiche relativamente alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I lotti si seguito descritti fanno parte di una palazzina sita nel comune di Montegiorgio alla contrada Palombara 6, quartiere di piane di Montegiorgio in una zona residenziale. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014, che si compone di n.2 palazzine adiacenti composta da 12 appartamenti con relativo garage-cantinetta suddivise in due scale (scala A lato est e scala B lato ovest)come meglio descritti per singolo lotto. **I beni sotto indicati, costituenti dal lotto 13-bis al lotto 26, sono per la quota del 100% di piena proprietà dell'esecutato.**

LOTTO 13 BIS

Il lotto 13 bis è costituito dall'accorpamento dei lotti 13-14-17-18-21-22 individuati nella perizia di stima, quindi è costituito da 6 appartamenti, 6 garage e 6 cantine della palazzina individuata sul lato ovest (Scala B lato ovest) dell'unità immobiliare sita nel Comune di Montegiorgio in c.da Palombara n. 6, quartiere Piane di Montegiorgio.
L' Unità Immobiliare identificata al lotto 13bis è composta da: da n.6 appartamenti dal piano terra fino al piano secondo, da n.6 garage – cantinetta al piano primo sottostrada. L'Unità Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta.
Detti beni sono censiti al Catasto Urbano del comune di Montegiorgio rispettivamente individuati per ogni lotto come da perizia:
ex lotto 13

- **foglio 45 particella 228 sub. 40** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 58** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

- **foglio 45 particella 228 sub. 89** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 14

- **foglio 45 particella 228 sub. 41** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 56** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 84** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 17

- **foglio 45 particella 228 sub. 44** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 59** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 80** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 18

- **foglio 45 particella 228 sub. 45** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 55** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 86** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 21

- **foglio 45 particella 228 sub. 48** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 57** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 83** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 22

- **foglio 45 particella 228 sub. 49** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 53** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 82** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

I beni sopra indicati, costituenti il lotto 13 BIS, sono per la quota del 100% di piena proprietà dell'esecutato.
I beni al momento della perizia risultano LIBERI.

Concludendo il CTU stabilisce che il prezzo a base d'asta è pari ad euro 590.635,00 a cui vanno decurtate altre 200,00 per cui il prezzo a base d'asta è pari ad euro 442.826,25.

Data della vendita: 19.01.2027 ore 10.00.Prezzo base: Euro 442.826,25 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 332.119,70

LOTTO 15 BIS

Il lotto 15BIS è costituito dall'accorpamento dei lotti 15-16-19-20-23-24 individuati nella perizia di stima, quindi è costituito da 6 appartamenti, 6 garage e 6 cantine della palazzina individuata sul lato est (Scala A lato est) dell'unità immobiliare sita nel Comune di Montegiorgio in c.da Palombara n. 6, quartiere Piane di Montegiorgio. L' Unità Immobiliare identificata al lotto 15 bis è composta da: da n.6 appartamenti dal piano terra fino al piano secondo, da n.6 garage – cantinetta al piano primo sottostrada. L'Unità

Immobiliare al momento della presente perizia trovasi allo stato grezzo, suddiviso in più vani, con impiantistica predisposta.
Detti beni sono censiti al Catasto Urbano del comune di Montegiorgio rispettivamente individuati per ogni lotto come da perizia:
ex lotto 15
- **foglio 45 particella 228 sub. 42** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 61** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 85** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 16
- **foglio 45 particella 228 sub. 43** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 60** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 87** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 19
- **foglio 45 particella 228 sub. 46** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 54** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 81** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 20
- **foglio 45 particella 228 sub. 47** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 52** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 88** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 23
- **foglio 45 particella 228 sub. 50** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 63** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;
- **foglio 45 particella 228 sub. 79** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

ex lotto 24
- **foglio 45 particella 228 sub. 51** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano terra;
- **foglio 45 particella 228 sub. 62** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano PS1;

I beni al momento della perizia risultano liberi.

Concludendo il CTU stabilisce che il prezzo a base d'asta è pari ad euro 584.482,00 a cui vanno decurtate altre 200,00 per cui il prezzo a base d'asta è pari ad euro 438.211,50.

Data della vendita: 19.01.2027 ore 11.00.Prezzo base: Euro 438.211,50. Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 328.658,63

LOTTO 26

Il lotto 26 si compone da due unità immobiliari site nel Comune di Montegiorgio in c.da Palombara n. 7/B, quartiere Piane di Montegiorgio , costituite da **terreno residenziale** a

MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA – CONTRADA FONTERIMANA, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO LATO S.S. FALERIENSE EST, della superficie commerciale di **3.630** mq. Al momento del sopralluogo il lotto risultava essere in uno stato normale non di abbandono. La conformazione del terreno è in pendenza e il frustolo di terreno ha forma regolare. Non risultano costruzioni in essere.
Detti beni sono censiti al Catasto Urbano del comune di Montegiorgio rispettivamente:

- **foglio 45 particella 1037** (catasto terreni), qualità/classe S.A. 04, superficie 3630, reddito agrario euro 18,75, reddito dominicale euro 13,12 ,

I beni al momento della perizia risultano liberi.

Concludendo il CTU stabilisce che il prezzo di stima è pari ad euro 127.050,00, mentre il prezzo a base d'asta nella presente vendita è pari ad euro 95.287,50.

Data della vendita: 19.01.2027 ore 12.00.Prezzo base: Euro 95.287,50. Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 71.465,63.

LOTTO 27

Il lotto 27 si compone da due unità immobiliari site nel Comune di Montegiorgio in c.da Palombara contrada fonterimana, quartiere Piane di Montegiorgio , costituite da terreno agricolo a MONTEGIORGIO CONTRADA PALOMBARA-CONTRADA FONTERIMANA, quartiere PIANE DI MONTEGIORGIO, della superficie commerciale di 1.660 mq. Al momento del sopralluogo il frustolo di terreno risultava essere in uno stato normale non di abbandono. La conformazione del terreno è in leggerissima pendenza e il frustolo di terreno ha forma regolare. Inoltre su l'appezzamento di terreno non presentava colture in atto senonchè una piccola porzione coltivata ad orto, sopra al terreno ci sono impiantate alcune piante di Olivo.
Detti beni sono censiti al Catasto Urbano del comune di Montegiorgio rispettivamente:

- **foglio 45 particella 1042 (catasto terreni), qualita/classe S.A. 02, superficie 1660, reddito agrario euro 10,29, reddito dominicale euro 8,14**

I beni al momento della perizia risultano liberi.

Concludendo il CTU stabilisce che il prezzo di stima è pari ad euro 4.980,00 mentre il prezzo a base d'asta ammonta ad euro 3.735,00.

Data della vendita: 19.01.2027 ore 13.00.Prezzo base: Euro 3.735,00. Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 2.801,25.

RIEPILOGO LOTTI A BASE D'ASTA

Lotto 13 bis
Apertura buste il giorno 19.01.2027 alle ore 10.00
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 442.826,25
(quattrocentoquarantaduemilaottocentoventisei/25)
Rilancio minimo: Euro 1.000,00

OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base (Euro 332.119,70)
CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

Lotto 15 bis
Apertura buste il giorno 19.01.2027 ore 11.00.
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 438.211,50 (quattrocentotrentottoduecentoundici/50).
Rilancio minimo: Euro 1.000,00
OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base Euro 328.658,63.
CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

Lotto 26
Apertura buste il giorno 19.01.2027 ore 12.00.
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 95.287,50 (novantacinquemiladuecentoottantasette/50).
Rilancio minimo: Euro 1.000,00
OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base Euro 71.465,63.
CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

Lotto 27
Apertura buste il giorno 19.01.2027 ore 13.00.
PREZZO BASE D'ASTA: Euro 3.735,00 (tremilasettecentotrentacinque/00).
Rilancio minimo: Euro 1.000,00
OFFERTA MINIMA: pari al 75% del prezzo base Euro 2.801,25.
CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto

*****

PRECISAZIONI
L'immobile è mancante di: Certificato di Collaudo Statico di cui all'art. 67 (Dpr 380/01), dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 (Dpr 380/01), dichiarazione delle imprese installatrici, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente. Inoltre l'immobile non è dotato di Certificato di Agibilità.

Per quanto non specificato si rimanda alla relazione di stima del ctu Geom. Massimo Rocchi allegata al presente avviso.

URBANISTICA

Dalla relazione di stima e dalle integrazioni successive del consulente tecnico si evince che l'unità immobiliare oggetto del presente avviso fa parte di una struttura costituito da una palazzina a 3 piani.
Per l'immobile oggetto di esecuzione sono state presentate:
PERMESSO DI COSTRUIRE N. P.D.C. N 2005/18 e successive varianti , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/07/2004 con il n. 2004/10321 di protocollo, rilasciata il 06/05/2005 con il n. PROT. 7374- N 2005/18 di protocollo. PRATICA EDILIZIA N 2004/101

VOLTURA DI INTESTAZIONE N. PDC N 2005/18 e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURUFAMILIARI, presentata il 24/06/2011 con il n. PROT. 2011/10168 di

protocollo, rilasciata il 21/07/2011 con il n.PROT. 11829 di protocollo
AUTORIZZAZIONE PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI N. PDC 2005/18 e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 05/05/2008 con il n. PROT. N 2008/7080 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. PROT.N 10191 di protocollo. PRATICA ELIZIA N 2004/101

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12996/2004 -PRATICA N 11928C** e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO A), rilasciata il 03/08/2004

PARERE DI CONFORMITA' PROGETTO DI AUTORIMESSE DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE ASCOLI PICENO DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO DEL SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE N. **PROT.12997/2004 -PRATICA N 11929C** e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI (EDIFICIO B), rilasciata il 03/08/2004

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AL SETTORE GENIO CIVILE E PROTEZIONE CIVILE PROV.AP **N. PROT. 7571/2005 - PRATICA 123120** DEL 08/08/2005 e successive varianti, per lavori di COSTRUZIONE EDIFICI CIVILI (VARIANTE)

RINNOVO DOMANDA 2004/101 PDC. 18 DEL 06/05/2005 N. PDC N 2011/36 DEL 21/07/2011 e successive varianti, rilasciata il 21/07/2011 con il n. PROT. 11830 di protocollo

ACCOGLIMENTO DOMANDA DI PDC (PARERE FAVOREVOLE C.E.C. N 17 DEL 07/08/2014)PER RINNOVO PDC 18/2005-VARIANTE PDC 36/2011 N. **PROT.9677-2014/19 P.E. 2014/115,** per lavori di COSTRUZIONE DI DUE EDIFICI PLURIFAMILIARI, presentata il 22/07/2014 con il n. 2014/9038 di protocollo.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla relazione di stima ed integrazioni successive del ctu incaricato geometra Massimo Rocchi.

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 dalla scheda del lotto in vendita presente sul **portale del Gestore** designato che è la società **Astalegale.net s.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.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 (nello specifico: l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di 19.01.2027 l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di 12.01.2027) 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 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 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 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. Esec. Imm. n.152/2024 Trib. di Fermo R.G.E., lotto n…..., versamento cauzione**" indicando il lotto per cui si intende partecipare;
- il codice IBAN del conto sul quale è addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del 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 amministratore 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, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della procedura, di seguito indicato specificando nella causale la procedura "Tribunale di Fermo - Es. Imm.**

R.G.E. 152/2024 lotto n…..” - conto corrente del Gestore “Astalegale.net SPA” acceso presso Banca Sella Spa avente il seguente codice 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 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 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 del GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l’importo versato dall’offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari)

MODALITA’ 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 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 assicurarne l'anonimato.

GARA E AGGIUDICAZIONE

OFFERTA UNICA
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.).

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

La gara avrà inizio il giorno 19.01.2027 nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno giovedì 21.01.2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento (durata di 2(due) giorni)

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di dieci minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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 *e-mail* 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 della 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. 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 dall'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 dall'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

g) tutte le attività previste dalla legge ex artico l 571 seguenti c.p.c. saranno effettuate dalla sottoscritta delega 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.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale del MINISTERO DELLA GIUSTIZIA nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", sul sito internet **www.astalegale.net** e sul sito del Tribunale di Fermo, 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.
Il custode nominato in sostituzione del debitore è Istituto Vendite Giudiziare delle Marche. Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con Istituto Vendite Giudiziarie Marche – Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), tel. 0731/605180 – e-mail info@ivgmarche.it, sito web www.ivgmarche.it.

Il Professionista delegato
Dott.ssa Carla Alici Biondi