Avv. Paola Romagnoli
Via Bellesi n.66
63900 Fermo
Tel 0734-225749 fax 216422

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA**

* * * * *

Gestore della vendita telematica: **Astalegale.net SpA**

Portale del gestore sul quale avrà luogo la vendita telematica: **www.spazioaste.it**

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Paola Romagnoli, con studio in Fermo, via Bellesi n.66, nominato, con ordinanza del 13.06.2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo, Dott.ssa Domizia Perrone, successivamente prorogata, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita degli immobili gravati dalla procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 168/2015**,

AVVISA

che il giorno **3 febbraio 2027 ore 16.00,** presso il proprio studio in Fermo, via Bellesi n.66, procederà alla vendita con modalità telematica e gara telematica asincrona tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

LOTTO 1 (lotto 1 nella perizia)

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Fabbricati ufficio del territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6, particella 194, sub 3 di piena proprietà dell'esecutato, costituito dalla seguente unità immobiliare: appartamento al piano terra riportato all'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio, al foglio 6, particella 194, sub 3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 2,5, indirizzo Piazza G. Marconi 10, Torre San Patrizio

LOTTO 2 (lotto 2 nella perizia)

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Fabbricati ufficio del territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6, particella 194, sub 6 di piena proprietà dell'esecutato, costituito dalla seguente unità immobiliare: appartamento al piano primo e soffitta riportato all'ufficio del Territorio di Ascoli Piceno, catasto Fabbricati del Comune di Torre San Patrizio, al foglio 6, particella 194, sub 6, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, indirizzo via Piazza G.Marconi n.10, Torre San Patrizio

LOTTO 3 (lotto 3 nella perizia)

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Fabbricati ufficio del territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6, particella 194, sub 7 di piena proprietà dell'esecutato, costituito dalla seguente unità immobiliare: appartamento al piano primo e soffitta riportato all'ufficio del territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6, particella 194, sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, indirizzo Piazza G. Marconi n.10, Torre San Patrizio

LOTTO 4 (lotto 4 nella perizia)

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Fabbricati ufficio del territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6, particella 194, sub 14 di piena proprietà dell'esecutato, costituito dalla seguente unità immobiliare: negozio al piano terra riportato all'ufficio del territorio di Ascoli Piceno, catasto fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6, particella 194, sub 14, categoria C/1, classe 1, consistenza 71 mq, indirizzo Piazza G. Marconi n.11-12, Torre San Patrizio

LOTTO 5 (lotto 5 nella perizia)

Porzione di fabbricato edificato sul terreno distinto al Catasto Fabbricati ufficio del territorio di Ascoli Piceno, Comune di Torre San Patrizio, al foglio di mappa 6, particella 601, sub 1 di piena proprietà dell'esecutato, costituito dalla seguente unità immobiliare: laboratorio al piano seminterrato riportato all'ufficio del territorio di Ascoli Piceno, catasto Fabbricati del Comune di Torre San Patrizio al foglio 6, particella 601, sub 1, categoria C/3, classe 1, consistenza 117 mq, indirizzo via Cesare Battisti n.28, Torre San Patrizio

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 1 consiste in un appartamento al piano terra all'interno di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio, in Piazza G. Marconi n.10, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6, particella 194, destinata a zona "A" del centro antico. La zona è centrale (centro storico) con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale strada provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico. L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituita da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi. Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi. Risulta edificato in data immemorabile, presumibilmente nei primi anni del '900. Internamente l'appartamento risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, camera, due ripostigli, bagno. L'edificio non risulta antisismico e risulta totalmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato al civile non tinteggiato e necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. L'immobile confina a nord ed est con proprietà Cognigni, ovest con sub 14, sud con particella 195.

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 2 si trova al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel

Comune di Torre San Patrizio, in Piazza G.Marconi n.10, edificato sull'area distinta al Catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6, particella 194, destinata a zona "A" del centro antico. La zona è centrale (centro storico) con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico. L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituita da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi. L'accesso avviene al piano primo del vano scala comune che ha ingresso principale da Piazza G. Marconi, internamente risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, bagno. L'accesso alla soffitta avviene da un ingresso comune presente nel pianerottolo comune al piano primo attraverso scala interna, la soffitta è internamente priva di finiture. Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde, con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi. Risulta edificato in data immemorabile, presumibilmente nei primi anni del '900. L'edificio non risulta antisismico e risulta totalmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato ma non tinteggiato e necessita di intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. L'immobile confina a nord con Piazza G. Marconi e sub 7, ovest con sub 7, est con proprietà Cognigni, sud con particella 195.

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 3 si trova al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio, in Piazza G. Marconi n.10, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6, particella 194, destinata a zona "A" del centro antico. La zona è centrale (centro storico) con accesso dalla strada comunale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico. L'immobile in cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno da Piazza G. Marconi. Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi. L'unità immobiliare è costituita da un appartamento di civile, con accesso che avviene al piano primo dal vano scala comune che ha ingresso da Piazza G. Marconi, internamente risulta suddiviso in ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, camera, ripostiglio, bagno. L'accesso alla soffitta avviene da un ingresso comune presente nel pianerottolo comune al piano primo attraverso scala interna, la soffitta è internamente priva di finiture. Risulta edificato in data immemorabile, presumibilmente nei primi anni del '900. L'edificio non risulta antisismico e risulta totalmente danneggiato dagli

ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato ma non tinteggiato, con balconi sul lato nord, necessita di un intervento di risanamento e manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive e finiture esterne sono di tipo economico. L'immobile confina a nord con Piazza G. Marconi, est con sub 6, ovest con proprietà Ciarpella, sud con particella 195.

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 4 si trova al piano primo di un fabbricato residenziale sito nel Comune di Torre San Patrizio, in Piazza G. Marconi n.11-12, edificato sull'area distinta al catasto terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6, particella 194, destinata a zona "A" del centro antico. La zona è centrale (centro storico) con accesso dalla strada comunale Via Roma, che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44, sono presenti servizi pubblici, con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico. L'immobile di cui l'unità immobiliare risulta compresa è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con ingresso comune al piano terra accessibile dall'esterno di Piazza G. Marconi. Il negozio si sviluppa su una superficie lorda di mq 88. L'ingresso è autonomo e avviene a piano terra da Piazza G. Marconi, internamente l'immobile risulta suddiviso in due locali distinti, bagno, antibagno e ripostiglio. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, tranne nel bagno e nell'antibagno dove sono rivestite in ceramica, i pavimenti sono in marmettoni ad esclusione del bagno, dove sono in ceramica. Il fabbricato presenta struttura in muratura di mattoni pieni, solai in laterocemento, copertura a due falde con solaio in legno e tavelloni di laterizio e manto di copertura in coppi. Risulta edificato in data immemorabile, presumibilmente nei primi anni del '900. L'edificio non risulta antisismico e risulta totalmente danneggiato dagli ultimi eventi sismici (2016), esternamente risulta intonacato ma non tinteggiato. Confina a nord con Piazza G. Marconi, est con sub 3, ovest con proprietà Ciarpella, sud con particella 195.

I LOTTI 1,2,3 e 4 risalgono presumibilmente ai primi anni del '900 e le uniche pratiche edilizie che risultano sono: autorizzazione edilizia n.26 prot.n.1594 del 01/08/1961 per "sistemazione del fabbricato", S.C.I.A n.1 prot.n.273 del 13.01.2012 per "accorpamento di due locali commerciali adiacenti e diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento attività commerciale esistente"; agibilità di cui alla S.C.I.A prot.n.1591 del 10.04.2019 per interventi di messa in sicurezza della trave di copertura e ripristino della porzione di tetto crollata, con pratica depositata presso il genio civile di Fermo con prot.n.0523683 del 30.04.2019.

I dati degli immobili risultanti allo stato dei luoghi, dall'atto di pignoramento, dalle risultanze catastali e dal titolo di provenienza corrispondono a quelli scaturiti dalla documentazione reperita dal tecnico incaricato presso i vari enti competenti. Gli immobili non risultano occupati, tranne il lotto 4 che risulta occupato dal gestore della Tabaccheria, con regolare contratto di locazione.

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 5 si trova al piano seminterrato di un fabbricato residenziale

sito nel Comune di Torre San Patrizio (FM), in via Cesare Battisti n.28, edificato sull'area distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio di mappa 6, particella 601, destinata a zona "B1" tessuto prevalentemente residenziale di completamento. La zona è in prossimità del centro storico, esternamente all'anello del centro antico del comune capoluogo, con accesso dalla strada comunale Via Cesare Battisti, secondaria della principale Via Roma che si dirama a poche decine di metri dalla principale Strada Provinciale n.44; sono presenti servizi pubblici con viabilità adeguata ad un piccolo centro storico. L'immobile, in cui l'unità immobiliare risulta compresa, è costituito da un fabbricato di tre piani fuori terra (oltre al piano sottotetto) ed un piano seminterrato, con due ingressi, uno al piano terra sul lato sud per l'accesso al vano scala comune che raggiunge tutti gli immobili eccettuato il presente, l'altro autonomo e di accesso all'immobile in oggetto al piano seminterrato e presente sul lato est della corte comune. L'edificio non risulta antisismico, tuttavia non presenta lesioni di carattere strutturale a seguito dei recenti eventi sismici (del 2016). Il laboratorio al piano seminterrato risulta suddiviso in locale laboratorio, bagno e ripostiglio. La costruzione risale presumibilmente intorno al 1925 con caratteristiche costruttive e di finitura di tipo medio risalenti all'epoca, non risulta effettuata alcuna ristrutturazione ma una manutenzione ordinaria di intonaci e tinteggiature. Data la risalente epoca di costruzione, non sono state reperite pratiche edilizie. L'immobile non risulta occupato.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Dott. Ing. Marco Marzoni, depositata in atti in data 19.12.2022, che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sui siti internet www.pvp.it (PORTALE VENDITE PUBBLICHE), sul sito del Tribunale di Fermo e "www.astalegale.net" e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene.

- **LOTTO 1 prezzo base Euro 13.942,12**

(somma pari al prezzo base d'asta decurtato di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 10.456,59.

- **LOTTO 2 prezzo base Euro 17.701,03**

(somma pari al prezzo base d'asta decurtato di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 13.275,77.

- **LOTTO 3 prezzo base Euro 15.479,86**

(somma pari al prezzo base d'asta decurtato di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 11.609,90.

- **LOTTO 4 prezzo base Euro 25.560,56**

(somma pari al prezzo base d'asta decurtato di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 19.170,42.

- **LOTTO 5 prezzo base Euro 15.069,80**

(somma pari al prezzo base d'asta decurtato di € 200,00 per assenza dell'attestazione di prestazione energetica)

L'Offerta minima dovrà essere pari al 75% del prezzo base e quindi non inferiore ad Euro 11.302,35.

Non saranno considerate valide le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base per ciascun lotto.

Cauzione pari o comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto per ciascun lotto.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 per ciascun lotto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali

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.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte.

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it, a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Le offerte di acquisto, con assolvimento dell'imposta di bollo, potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (fino al 27 gennaio 2027 alle ore 12.00), inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Resta fermo che mediante una determinata casella di posta elettronica certificata potrà essere trasmessa una sola offerta (a nome di uno o di più soggetti che intendano acquistare congiuntamente, anche a mezzo di mandatario, o di un procuratore legale che partecipi per persona da nominare).

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona 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.168/2015 R.G.E. Trib. Fermo, lotto n…., versamento cauzione*" sul c/c **intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670**,

● il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

● l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

● l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

● copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;

● documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

● la richiesta di agevolazioni fiscali;

● se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

● se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

● se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;

● se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

● se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, **una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato ad ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso BANCA SELLA, Filiale di Biella, avente il seguente IBAN IT75A0326822300052136399670**

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 indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito *pst.giustizia.it.*

In caso di mancata aggiudicazione, 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 www.spazioaste.it

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora indicati: il giorno **3 febbraio 2027 ore 16.00.**

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 www.spazioaste.it 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.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e 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.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla 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 inizio il giorno 3 febbraio 2027 ore 16.00 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 5 febbraio 2027 ore 12.00, quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: **qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di 10 (dieci) 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 verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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

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

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione 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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, dovrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile entro 30 giorni dal saldo prezzo.

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.

Se il prezzo che verrà ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica:

- la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione

Peritale

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

Si precisa che va riservata al Giudice dell'esecuzione la risoluzione di qualsivoglia questione incidentale che dovesse sorgere nel corso delle operazioni di vendita, in tal caso il professionista delegato rimetterà senza indugio gli atti al Giudice

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

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione 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, in via Bellesi n.66, recapito 0734-225749 cell.329-6052680, ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto, anche tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) o Asta Legale.net, al Custode MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI, con sede in Via Roma n.151 in Macerata, contattabile ai seguenti recapiti Tel. 0733/522205 - email: info@msg.srl.

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Romagnoli

ID Paola Romagnoli
08/11/2026 11:36:42 UTC+0100