

TRIBUNALE DI FERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2025 RG.E.
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano – Delegato Avv. Andrea Andrenacci

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

Il sottoscritto avv. Andrea Andrenacci, con studio a Porto San Giorgio, alla Via Gino Pieri n.3 (Galleria), quale professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Fermo con ordinanza del 24 giugno 2025, nella procedura esecutiva immobiliare N. 6/2025 RG.E. del Tribunale di Fermo, Pec: avvocatoandrenacci@pec.it, visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **02 DICEMBRE 2026**, alle ore **10:00** si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona degli immobili sotto indicati, nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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

LOTTO UNICO

L'edificio, dove si trovano gli immobili, si trova al centro storico di Falerone ed è accessibile da via Giuseppe Garibaldi al n. 7 e da via Aurelia (già via delle Mura) per quanto riguarda l'autorimessa collegata con la scala condominiale e l'epoca della costruzione iniziale risale al XVII secolo. Si tratta di un edificio dalle sembianze nobiliari posto sul corso principale del nucleo storico. E' un edificio di 3 piani fuori terra su via Garibaldi e di un piano seminterrato su via Aurelia (già via delle Mura).

La struttura portante è in muratura, con cortina esterna in laterizio, la copertura è a padiglione con manto in tegole in laterizio, e ha subito recentemente lavori di rafforzamento locale e rifacimento del tetto a seguito di fenomeni sismici dell'agosto 2016 e seguenti. La scala, di

impianto ottocentesco è a giro con parapetto murato e colonne, e il pavimento dei pianerottoli e pedate sono in graniglia.

Appartamento sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano primo, secondo e terzo, descritto al NCEU del Comune di Falerone al Foglio 6 particella 248 sub 12, categoria A/2, classe 03, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq 247. Totale escluse aree scoperte: 237mq. Rendita catastale euro 488,57.

Descrizione: Dall'ingresso di via Giuseppe Garibaldi si arriva alla scala condominiale e quindi al pianerottolo del primo piano dove la rampa di scale per il secondo piano è chiusa con una porta e, vi è l'ingresso dell'appartamento. Il pianerottolo del secondo piano, che fa da ingresso e affaccia su un terrazzino a est di mq 6,25, distribuisce a sud il soggiorno di 17,25 mq con finestra su corso Garibaldi, a nord tramite un disimpegno, la cucina di mq 14,70 con un ripostiglio, e dispensa di mq 4,10 che da sul balcone che affaccia a nord su via Aurelia. Di seguito al soggiorno c'è la camera 1 di mq 15,65, anche questa con finestra su Corso Garibaldi. Le stanze sono passanti e la camera 1 da su un corridoio che distribuisce su camera 2 di mq 15,70 con 2 finestre, una su corso Garibaldi e una a ovest, quindi camera 3 di mq 17,10 con finestra a ovest, e camera 4 di mq 17,80 anch'essa con finestra a ovest, e ha anche un bagno (2) in camera di mq 2,40 con finestra a nord. Tramite camera 4 si accede allo studio di mq 13,95 anche questo con bagno (1) interno di mq 3,90 con finestra a nord sul balcone. Tramite lo studio si ritorna al disimpegno 2, adiacente alla cucina, di mq 4,75. Le altezze dei locali ingresso cucina, soggiorno e camera 1 sono regolari e misurano da ml 2,98 a ml 3,04, mentre le altezze delle camere 2-3-4 e dello studio sono irregolari perché qui è stato rifatto il tetto in legno a padiglione. Quindi vanno da un minimo di ml 2,58 ad un massimo di ml 4,13. I pavimenti sono di diversa fattura, vanno dalla graniglia per l'ingresso, il soggiorno, camera 1 il corridoio e la cucina e dispensa. Mentre per camera 3, 4 e studio in piastrelle di cotto. I bagni hanno un pavimento in gres porcellanato così come il rivestimento. Anche il terrazzino e il balcone hanno un pavimento in graniglia oltre ad una balaustra in ferro. Gli infissi sono in ferro per la cucina in pvc per l'ingresso e il soggiorno e in legno per le altre stanze, con vetro non termico. Dal pianerottolo d'ingresso si accede alla scala per il sottotetto, consiste in un locale disimpegno di mq 6,65 che porta al terrazzino in sommità che misura mq 30, qui il parapetto è in muratura e il pavimento di recente realizzazione è in gres porcellanato. Vi sono inoltre, un locale tecnico di mq 8,50 e altri locali soffitti molto bassi e di difficile accesso. E' associato all'appartamento un locale lavanderia accessibile dal pianerottolo del primo piano, tramite una porta si passa ad una loggia aperta di mq 4,60 e di seguito, alla lavanderia di mq 3,20. Qui è presente un impianto elettrico minimo di punto presa e punto luce e presa per lavatrice, oltre ad un lavatoio, posto nella loggia aperta. L'appartamento ha un impianto di riscaldamento con caldaia a metano, sostituita nel 2021, posta in soffitta nella centrale termica. L'impianto elettrico autonomo che alimenta anche i locali lavanderia, deposito posto a piano terra e l'autorimessa. E l'impianto idrico autonomo e anche questo alimenta la lavanderia e i locali deposito e autorimessa. L'immobile non è munito di APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Magazzino sito a Falerone (FM) in via Giuseppe Garibaldi 7, piano terra, descritto al NCEU del Comune di Falerone al Foglio 6 particella 246/248 sub 4/11, categoria C/2, classe 01, consistenza 84 mq, superficie catastale totale mq 116, Rendita catastale euro 112,79. Descrizione: Dall'ingresso di via Giuseppe Garibaldi percorrendo l'ingresso di piano terra, a destra vi è il ripostiglio 1 di mq 4,40 con finestra sulla corte comune, è un locale intonacato con punto luce e interruttore. In fondo a sinistra del corridoio d'ingresso si accede ai locali deposito, tramite un disimpegno (1) di mq 6,95 si accede al piccolo ripostiglio sottoscala di mq 1,65, al deposito di mq 12,60 e alto ml 2,60 con finestra a nord, qui il pavimento è in graniglia le pareti sono intonacate e c'è un punto luce. Di seguito, scendendo 3 scalini si

arriva al disimpegno 2 di mq 9,75, con pavimento in graniglia, che distribuisce la cantina di mq 17,25, due ripostigli e un bagno di mq 4,30, tutti questi locali sono alti ml 2,60 e non hanno finestra verso l'esterno, il bagno e i ripostigli hanno pavimento in graniglia, la cantina in cemento. I locali hanno un punto luce e interruttore. In fondo al disimpegno 2, e tramite una scala tamponata con infissi in ferro, pannelli in legno e copertura in onduline in plastica, si arriva al disimpegno 2, di mq 8,15 e altezza ml 3,60, dal quale si può accedere al ripostiglio 4 di mq 3,85 e al garage sub 3 part. 246. Il locale ha due aperture che permettono di fuori uscire sulla corte identificata con particella 246, anche questa oggetto della procedura. L'impianto elettrico è allacciato al contatore dell'abitazione particella 248 sub 12.

Autorimessa sita a Falerone (FM) in via Delle Mura, piano terra, descritto al NCEU del Comune di Falerone al Foglio 6 particella 246 sub 3, categoria C/6, classe 04, consistenza 29 mq. Rendita catastale euro 59,91.

Descrizione: Da via Aurelia (già via delle Mura), si accede alla corte pertinenziale di mq 195 e quindi al locale autorimessa individuato con particella 246. L'area è perimetrata con recinzione sul fronte strada a nord e sul lato di confine a est, mentre a ovest è delimitata dal fabbricato esistente e a sud c'è l'ingresso all'autorimessa. L'area pertinenziale ha due accessi pedonali dal locale ad uso deposito distinto al foglio 6 particella 246/248 sub 4/11. L'autorimessa consiste in un locale in muratura portante di mq 29,25 con altezza interna di ml 3,50, con apertura carrabile a nord e finestra alta a est. Le pareti e il soffitto sono intonacate e pavimento in gres porcellanato, gli infissi sono in legno. E' associato al locale principale un ripostiglio stretto e lungo di mq 7,65. Esternamente il fabbricato del garage è in cortina di mattoni in laterizio e solaio piano in cemento con guaina impermeabilizzante a vista. Lo spazio esterno è in parte pavimentato per la porzione di viale che conduce all'ingresso dell'autorimessa, mentre la restante parte è permeabile con prato e ghiaia. La recinzione su fronte strada è con muretto in mattoni e sovrastante inferriata, l'ingresso carrabile è identificato da due colonne in muratura, sul lato est e la recinzione è composta da rete in ferro plastificata.

STATO DI OCCUPAZIONE: Dalla relazione depositata dal Custode Giudiziario l'immobile risulta abitato dall'esecutato, con regolare residenza anagrafica.

SITUAZIONE URBANISTICA: Dalla perizia tecnica redatta dal CTU, Arch. Daniele Rosettani, alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione dei beni e giudizi di conformità, dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta che dal Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera Consiglio Comunale n. 61 del 15/12/2004 emerge la seguente destinazione urbanistica: Zone di Interesse Storico Artistico (A). Centro Storico art. 22 per tale zona valgono le prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente e successive modifiche e integrazioni. Fino all'approvazione del Piano particolareggiato possono essere autorizzati solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

PRATICHE EDILIZIE: Dalla ricerca effettuata dal CTU presso l'Ufficio edilizia privata del comune di Falerone si è reperito il fascicolo inerente l'edificio ove è collocato l'immobile oggetto di stima e ne risulta che per l'immobile è stata depositata DIA per lavori interni di manutenzione ordinaria prot. 481 del 31/08/1999.

In data 21/05/2020 veniva depositato presso l'Ufficio speciale ricostruzione con protocollo 44862, il progetto di riparazione e rafforzamento locale a seguito dei danni subiti dai fenomeni sismici del 24/08/2016 e seguenti. In data 15/02/2021 prot. 1821 veniva depositata la comunicazione di fine lavori e con ordinanza n. 11 del 16/02/2021 veniva revocata

l'inagibilità causata dai fenomeni sismici medesimi. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici presenti in archivio comunale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: L'immobile è parte di un edificio con più appartamenti e non vi è un amministratore condominiale.

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

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

PREZZO

Prezzo base d'asta: Euro 87.876,56 (euro ottantasettemilaottocentosettantasei/56)

Offerta minima: Euro 65.907,42 (euro sessantacinquemilanovecentosette/42) pari al 75% del prezzo a base d'Asta.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

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

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

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

OFFERTE DI ACQUISTO: CONTENUTO E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

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

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica**, ossia entro le ore 12 del giorno 25 novembre 2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;

- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva N. 6/2025 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione", su c/c bancario presso Banca Sella S.p.A. intestato a **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A** avente il seguente codice **IBAN: IT93B0326822300052849400440**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto del Gestore sopra indicato (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della Vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. avente il seguente codice IBAN: IT93B0326822300052849400440.**

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura ovvero sul conto corrente del Gestore, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., *“L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto”.*

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo

tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

GARA E AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni. **Avrà inizio il giorno 02 dicembre 2026 ore 10:00, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12:00 del 04 dicembre 2026 quale termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.**

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non

aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorché, 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 1000.

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

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

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno

comunicati dal delegato. **Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.p.c.).**

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura.

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

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

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

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

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

Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

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

Per tutto quanto qui non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dall'Esperto estimatore Arch. Daniele Rosettani (depositata in Cancelleria dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra descritte), possono essere consultate e stampate sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, al quale potranno essere richieste maggiori indicazioni.

Il custode giudiziario nominato è ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE.

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

Porto San Giorgio, li 08/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Andrenacci