

**TRIBUNALE DI FERMO**

**Proc. 24/2015 R.G.E.I.**

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

La sottoscritta Dott.ssa AMBRA FENNI, Dottore Commercialista iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Torre San Patrizio (FM) in via Mazzini n. 43, ove ai fini del presente avviso ha eletto domicilio

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 1° maggio 2024 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **24/2015 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO**, relativamente ai **LOTTI 1, 2 e 3**, e sono state delegate alla sottoscritta Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **2 DICEMBRE 2025 alle ore 09:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del **LOTTO UNO**, **alle ore 09:30** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del **LOTTO DUE** ed **alle ore 10:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del **LOTTO 3**. I lotti sotto descritti, saranno visibili tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

**LOTTO UNO**

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato sito a Fermo, in via U. Marilungo 10 e precisamente:

- appartamento sito al settimo piano di un fabbricato ubicato a Fermo Via U. Marilungo 10, frazione Lido San Tommaso (ex Lido Tre Archi). L'ingresso all'appartamento avviene tramite una scala interna in mediocri condizioni dotata di ascensore. La porta

# *Dott.ssa Fenni Ambra*

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

dell'appartamento non è blindata, al suo interno il bene si trova in generale in mediocri condizioni di finiture in genere ed agli impianti, è presente una vecchia caldaia che probabilmente funziona molto male. Il bene è formato da soggiorno, angolo cottura, balcone, terrazzo, due camere oltre bagno.

La porzione immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Fermo con i seguenti dati:

- foglio 4 particella 365 sub. 99 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 72 mq, rendita 127,05 Euro.

Il lotto è occupato.

**Prezzo base: Euro 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00) oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: non inferiore a Euro 46.125,00 (quarantaseimilacentoventicinque/00) oltre imposte di legge → importo pari al 75% del prezzo base;**

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

2

**DAL VALORE DI STIMA E' STATO DETRATTO L'IMPORTO DI EURO 200,00 QUALE COSTO PER ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON PRESENTE.**

## **CONFORMITA'**

Immobile non conforme. Si riporta quanto riferito dal CTU in perizia:

*Sono state rilevate le seguenti difformità: FRAZIONAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: ART. 34 E 36 DPR 380 /2001 E S.M.I.*

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

*Costi di regolarizzazione:*

**DIFFORME ALLE CONCESSIONI RILASCIATE FORNITE DAL COMUNE URBANISTICA CAUSA FRAZIONAMENTO / DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI. : €15.000,00**

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNMBR85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) – PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# *Dott.ssa Fenni Ambra*

*DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE*

*Tempi necessari stimati dal CTU per la regolarizzazione: circa 12 MESI.*

*DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO RISPETTO ALLE CONCESSIONI RILASCIATE DAL COMUNE IL BENE E' DIFFORME. CI SONO DEI CONDONI DA DEFINIRE VISIONATI CHE PERO' NON SEMBRANO DELL'UNITA' OGGETTO DI CTU.*

Ulteriori avvertenze:

Come da indicazione dell'Amministratore del condominio gli importi non pagati dall'esecutato negli ultimi 2 anni sono:

- anno 2023/2024 € 940,99

- anno 2022/2023 € 1124,09.

L'amministratore ha anche fornito delle schede personali relative al piano di rientro del debito scavi della ciip € 133,56 (saldo risultante al 18/1/24) e del debito ascensori € 295,25 (saldo risultante al 18/1/24)

Il bilancio preventivo gestione ordinaria dal 1/7/23 al 30/7/24: € 2.381,61

3

Per quanto concerne i lavori di ristrutturazione del condominio R4 l'Amministratore ha fornito la seguente dichiarazione: "il bonus 110% prevede espressamente che i condomini non abbiano nulla a versare alla ditta che esegue i lavori che si è accollata l'intero decalage dal 110 al 30%. I lavori stanno procedendo speditamente e non vi è alcun problema".

## **URBANISTICA**

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. GIANLUCA MARCOTULLI, a cui si rimanda integralmente, si rileva che il fabbricato in cui sono comprese le porzioni immobiliari in oggetto è stato costruito nel 1974, ed è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi e successivi interventi edilizi:

- Nulla osta per esecuzioni lavori edili N. 1450/73 di prot., per lavori di costruzione edificio di civile abitazione, rilasciata il 09/04/1974 con il n. pratica 230/73 di protocollo.
- Rinnovo licenze edilizie N. prot. 1610 e segg. 1629, per lavori di costruzioni edifici civile abitazione, rilasciata il 16/12/1977

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNMBR85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) – PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

- Concessione per esecuzioni lavori edili N. 607 di prot. , per lavori di modifica palazzina di civile abitazione (R4) , rilasciata il 23/06/1984 con il n. pratica n. 230/73 di protocollo.
- Voltura N. 1921 di prot/1983.
- D.I.A. N. PROT N. 31785, per lavori di interventi di restauro e risanamento conservativo palazzina residenziale (comparto R4) , rilasciata il 03/08/2010.

Si evidenzia che nella CTU predisposta dal Geom. Marcotulli, è rilevata la presenza di un avviso di procedimento amministrativo da parte del Comune di Fermo (art. 20 D.P.R. 380/2001 comma 2) - prot. n. 31792 del 03/8/2010 - rif urb 7747 del 03/08/2010 - pratica edilizia n. 650/2010.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Gianluca Marcotulli che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e-consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

4

## **LOTTO DUE**

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato sito a Fermo, in via U. Marilungo 10 e precisamente:

- appartamento bilocale al piano quinto di un fabbricato ubicato a Fermo Via U. Marilungo 10, frazione Lido San Tommaso (ex Lido Tre Archi). Il bene è accessibile da una mediocre scala interna dotata di mediocre ascensore. Le finiture interne delle parti comuni come pure dell'appartamento sono mediocri. Al momento del sopralluogo il bene presentava degli atti vandalici. La porta di accesso all'appartamento non è blindata. Impianti non a norma che necessitano di manutenzione straordinaria.

La porzione immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Fermo con i seguenti dati:

- foglio 4 particella 365 sub. 178 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3,

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

consistenza 2,5 vani, superfice catastale 38, rendita 105,87 Euro.

Il lotto è libero da persone.

**Prezzo base: Euro 36.825,00 (trentaseimilaottocentoventicinque/00) oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: non inferiore a Euro 27.618,75 (ventisettemilaseicentodiciotto/75) oltre imposte di legge → importo pari al 75% del prezzo base;**

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

**DAL VALORE DI STIMA E' STATO DETRATTO L'IMPORTO DI EURO 200,00 QUALE COSTO PER ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON PRESENTE.**

## CONFORMITA'

Immobile non conforme. Si riporta quanto riferito dal CTU in perizia:

*Sono state rilevate le seguenti difformità: RITIRO CONDONO PROT. 5440 (normativa di riferimento: legge 47 / 1985 e dpr 380 /2001)*

*Le difformità sono regolarizzabili mediante: RITIRO CONDONO PROT. 5440*

*L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.*

*Costi di regolarizzazione:*

*MARCHE DA BOLLO EURO 16 + 66 DIRITTI SEGRETARIA + SPESE TECNICO: € 2.000,00*

*Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI*

Ulteriori avvertenze:

Come da indicazione dell'Amministratore del condominio gli importi non pagati dall'esecutato negli ultimi 2 anni sono:

- anno 2023/2024 € 568,57

- anno 2022/2023 € 637,79

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNMBR85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) – PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

L'amministratore ha anche fornito delle schede personali relative al piano di rientro del debito scavi della ciip € 133,56 (saldo risultante al 18/1/24) e del debito ascensori € 230,46 (saldo risultante al 18/1/24)

Il bilancio preventivo gest ordinaria dal 1/7/23 al 30/7/24: € 1.339,38

Per quanto concerne i lavori di ristrutturazione del condominio R4 l'Amministratore ha fornito la seguente dichiarazione: "il bonus 110% prevede espressamente che i condomini non abbiano nulla a versare alla ditta che esegue i lavori che si è accollata l'intero decalage dal 110 al 30%. I lavori stanno procedendo speditamente e non vi è alcun problema".

## URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. GIANLUCA MARCOTULLI, a cui si rimanda integralmente, si rileva che il fabbricato in cui sono comprese le porzioni immobiliari in oggetto è stato costruito nel 1974, ed è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi e successivi interventi edilizi:

- Nulla osta per esecuzioni lavori edili N. 1450/73 di prot., per lavori di costruzione edificio di civile abitazione, rilasciata il 09/04/1974 con il n. pratica 230/73 di protocollo.
- Rinnovo licenze edilizie N. prot. 1610 e segg. 1629, per lavori di costruzioni edifici civile abitazione, rilasciata il 16/12/1977
- Concessione per esecuzioni lavori edili N. 607 di prot. , per lavori di modifica palazzina di civile abitazione (R4) , rilasciata il 23/06/1984 con il n. pratica n. 230/73 di protocollo.
- Voltura N. 1921 di prot/1983.
- D.I.A. N. PROT N. 31785, per lavori di interventi di restauro e risanamento conservativo palazzina residenziale (comparto R4) , rilasciata il 03/08/2010.
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47 e succ. modif. ed integrazioni) N. 3233 di prot , rilasciata il 04/04/2006.

Si evidenzia che nella CTU predisposta dal Geom. Marcotulli, è rilevata la presenza di un avviso di procedimento amministrativo da parte del Comune di Fermo (art. 20 D.P.R. 380/2001 comma 2) - prot. n. 31792 del 03/8/2010 - rif urb 7747 del 03/08/2010 - pratica edilizia n. 650/2010.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Gianluca Marcotulli che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e-consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

## LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato sito a Fermo, in viale Trento 128 e precisamente:

- appartamento sito al piano terzo con accesso da scala interna. Il bene si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e finiture. Al suo interno ampio ingresso, cucina, retro cucina realizzata in ex balcone chiuso, soggiorno, due camere con bagno e balcone.

Al piano sottostrada locale cantina di pertinenza. Le finiture sono tipiche degli anni '70.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-P3. Identificazione catastale:

foglio 45 particella 256 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 102 mq, rendita 356,36 Euro.

Il lotto è occupato.

**Prezzo base: Euro 118.425,00 (centodiciottomilaquattrocentoventicinque/00) oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: non inferiore a Euro 88.818,75 (ottantottomilaottocentodiciotto/75) oltre imposte di legge → importo pari al 75% del prezzo base;**

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

**DAL VALORE DI STIMA E' STATO DETRATTO L'IMPORTO DI EURO 200,00 QUALE COSTO PER ACQUISIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA NON PRESENTE.**

## **CONFORMITA'**

L'immobile risulta conforme.

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del condominio di cui è parte l'appartamento oggetto di vendita ha dichiarato:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammontano a € 430,00 circa per l'anno 2023 a preventivo;
- non sussistono eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 730,00 fino al 31/12/2023 a preventivo;
- la sussistenza di un procedimento giudiziario oggi CHIUSO; è da pagare € 210,00;
- il progetto del superbonus 110% è stato abbandonato.

8

## **URBANISTICA**

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. GIANLUCA MARCOTULLI, a cui si rimanda integralmente, si rileva che l'immobile è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi e successivi interventi edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria N. 113101 di prot , rilasciata il 21/10/2002 con il n. n. 197/2002 di protocollo.
- La concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 35, 9° comma della legge 28/2/85, n. 47, relativa all'opera edilizia abusiva chiusura balcone con infisso in vetro e alluminio. Domanda di concessione edilizia in sanatoria acquisita al prot generale in data 22/5/1986 al n. C/3764.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo in data 8/2/24 si evince:



L'area distinta al Catasto al foglio 45 particella 256, in località Centro urbano - Viale Trento risulta essere destinata dal P.R.G. vigente approvato con delibera C.P. n. 52 del 25/5/2006 (in vigore dal 6/7/06) e successive varianti: art. 51 - viabilità (porz) - art. 62 tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (b1) (porz). L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: art. 34 - aree a rischio archeologico R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Microzonazione sismica di secondo livello. Attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020. Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento: intervento edilizio diretto. Si ricorda che l'area oggetto del presente certificato è stata dichiarata zona sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i..

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Gianluca Marcotulli che si richiama espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e-consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche.

9

## MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

### PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **unicamente attraverso la modalità telematica** come appresso meglio descritto.

La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

### MODALITA' TELEMATICA

**L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, comprensiva dei documenti allegati, a pena di inefficacia, entro le ore 12.00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente**

**a quello fissato dal delegato per la vendita telematica, ovvero entro le ore 12.00 del 25 novembre 2025;** essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all’interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell’offerta telematica che dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti 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. 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. 2/2015:

- 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.**

11

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..... R.G.E., lotto n. ...., versamento cauzione",

- 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 indicato in avviso (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 a "Esecuz.

Imm.re 24/2015 Trib Fermo c/o Prof. Del. Dott.ssa Fenni Ambra" avente il seguente IBAN IT88T0103069452000001917658 - Causale: versamento cauzione Proc. 24/2015 TRIBUNALE DI FERMO - LOTTO n 1, oppure LOTTO n. 2 oppure LOTTO n. 3.

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 sopra indicato, l'offerta sarà **inammissibile**.

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c., per cui **"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 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](http://pst.giustizia.it).

13

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

## **Modalità della vendita telematica asincrona**

Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTA LEGALE attraverso il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è la Dott.ssa AMBRA FENNI.**

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 alla 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.

14

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 ASINCRONA** 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 telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 2 DICEMBRE 2025 a partire dalle ore 09.00 al giorno 4 DICEMBRE 2025 e terminerà alle ore 12.00.**

**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.

15

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 (mille/00).

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

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

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

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

- tramite la piattaforma suindicata sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;
- tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS (tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita); resta fermo che la piattaforma sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; l'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario



provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

- Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato o direttamente il Gestore che le detiene, 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.

17

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).

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.

**Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo**, il Delegato: 1. si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; 2. segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.* di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e

perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); 3. con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE ex art. 587 c.p.c., il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).
- 2) 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);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate).

- 6) 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 dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.
- 8) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato.
- 9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario** si rinvia alle disposizioni del Giudice dell'esecuzione e contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII, che si richiama espressamente ed integralmente.

## PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI – via Roma n. 151 – 62100 Macerata, tel. 0733/522205, Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl)).

Torre San Patrizio, lì 25 luglio 2025

La Delegata Dott.ssa AMBRA FENNI

