

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)  
Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)  
Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 54/2018**  
Giudice Dott.ssa Palmisano – Delegato Avv. Sabina Sagripanti  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**  
**Modalità telematica - Gara asincrona**

Il sottoscritto Avv. Sabina Sagripanti delegato dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Fermo a norma dell'art.591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26 febbraio 2025** dalle ore 11.30 presso lo studio sito in Montegiorgio, via Faleriense est n. 1, procederà alla **vendita telematica con modalità asincrona** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

**LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà** su unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in Fermo in Contrada San Martino n.157 e precisamente:

– Appartamento ad uso abitativo al piano terra, distinto in NCEU di detto comune al Foglio 101, p.lla 189 sub 1 Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 4 Vani 6,5, Sup. Cat. Tot mq 119, escluse aree scoperte mq 117, R.C. Euro 164,49; Confinante a est, sud e ovest con il sub 11 (corte e scala BCNC AI SUB 1-2-3-4-9) e a nord in parte con il sub 11 ed in parte con il sub 9, garage della stessa proprietà.

L'appartamento occupa l'intero piano terra dell'edificio abitativo di quattro piani fuori terra con scala interna comune (sub 11), suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso- soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere e un bagno. L'abitazione è in discrete condizioni, in quanto effettuate nel tempo opere di manutenzione per cui diverse finiture sono state rimodernate rispetto a quelle originarie: si segnalano dei problemi di umidità di risalita in alcuni punti delle pareti in muratura ove intonaco e tinteggiatura risultano ammalorati. Completa l'abitazione un balcone di 5,45 mq accessibile dal soggiorno delimitato da un parapetto in muratura: la pertinenza è stata chiusa con una parete sul lato sud ed una vetrata sul fronte ovest ed è utilizzata come lavanderia/ripostiglio.

B) Locale ad uso garage al piano terra, accessibile dalla corte comune (sub 11), il primo di quattro garage inseriti in un fabbricato di un piano fuori terra posto sul retro di quello abitativo e adiacente al lato nord dello stesso, distinto in NCEU di detto comune al foglio 101, p.lla 189 sub 9, Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 6, mq 20, Sup. Cat. Tot mq 24, R.C. Euro 33,05; confinante a ovest con il sub 11 – corte comune-, a sud con il sub 1 e con il sub 11, a nord con il sub 8 della stessa p.lla 189 – garage di altra proprietà- e a est con la P.lla 25 di altra proprietà.

Si accede al garage dalla corte sub 11 tramite un cancello metallico motorizzato che immette dalla strada San Martino direttamente nella corte comune, con un percorso carrabile che conduce sul retro del fabbricato abitativo ove sono allineati quattro garage inseriti in un accessorio di un piano fuori terra: tra questi, quello di pertinenza è quello più a sud, posizionato in adiacenza dell'immobile residenziale. Una serranda metallica motorizzata immette nel vano di circa mq 16,50 di superficie e altezza media di circa 3,55 ml. In corrispondenza della parete di fondo, lato est, è stato ricavato un soppalco in legno profondo circa 85 cm posto ad un'altezza di m 2,25 . Il vano garage è pavimentato, le pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto presenta i pannelli sandwich di copertura a vista su travi in legno ed è presente l'impianto elettrico. Anche tale ambiente appare in discrete condizioni di manutenzione. Un portoncino in alluminio sulla parete lato sud del vano garage immette direttamente alla porzione di corte lato est delimitata da un cancello metallico e accessibile dalla cucina del sub 1.

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)  
Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)  
Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

Entrambe le unità sono state edificate sulla particella 189 del foglio 101 di complessivi 890 mq, sulla quale insistono, oltre ad altri, i sub 1 e 9 oggetto di vendita. L'area corrisponde ad un lotto di forma rettangolare, adiacente per il lato sud alla strada San Martino e delimitato lungo questa da una recinzione metallica con due cancelli, uno per accesso pedonale ed uno motorizzato per accesso carrabile. La recinzione, per alcuni tratti metallica e per altri in rete e pali, cinge anche i restanti tre lati confinanti con altre proprietà. Sul lotto insistono il fabbricato principale, abitativo, di quattro piani fuori terra con quattro unità residenziali, una per piano, servite da scala interna comune, e tre accessori sul retro dello stesso: due manufatti di altra proprietà (sub 19,17 e 20) ed un fabbricato di un piano fuori terra, adiacente a quello abitativo, nel quale sono stati realizzati quattro garage, tra i quali quello corrispondente al sub 9 oggetto di vendita.

**PREZZO BASE LOTTO 1 : € 129.040,00 (Euro centoventinovemilaquaranta/00)**

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base (Euro 96.780,00)**

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

Si precisa che il prezzo base iniziale è stato calcolato detraendo dal valore indicato nella perizia di stima in atti la somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

**URBANISTICA**

Dalla perizia tecnica redatta dall' Arch. Annalisa D'Annessa, alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione del bene, emerge che le unità immobiliari sono state edificate in epoca anteriore al 1967 e successivamente oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

1) relativamente all'appartamento sub A:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, prot. 8800 prat. edil. 746/92 del 26/10/92 per opere di manutenzione straordinaria
- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ, prot. 10934 del 10/05/2005 per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo del fabbricato condominiale del quale fa parte il sub 1.

2) relativamente al garage sub B:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 11/00 prot. 482 del 19/1/2000
- CILA n. 399/2021 del 07/05/2021 Prot. 27737 per MANUTENZIONE STRAORDINARIA – rifacimento copertura danneggiata da eventi atmosferici.

Dal confronto tra tale documentazione e quanto rilevato dallo stimatore emergono le seguenti difformità,

1. all'interno dell'appartamento sono stati rimossi alcuni divisori che delimitavano l'ingresso ed un ripostiglio per allargare il vano soggiorno;
2. il balcone lato ovest è stato chiuso con la realizzazione di una parete sul lato sud ed una vetrata poggiata sul parapetto sul lato ovest.

Le modifiche interne risultano sanabili con una CILA in base al D.P.R. 380/01 art. 6bis. Il costo di sanatoria è presumibilmente quantificabile € 2.500, cifra comprensiva di sanzione pecuniaria e spese tecniche.

La chiusura del balcone ha comportato una modifica volumetrica e tale variazione si ritiene **non sanabile**. Pertanto risulta necessario riportare la situazione allo stato originario ripristinando il parapetto sui due lati e rimuovendo la vetrata e la chiusura superiore del lato sud. il costo per tale intervento si stima nell'ordine di €3.500 comprensivo di opere murarie e di rimozione, spese tecniche e sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/01.

3. Relativamente al sub 9, la difformità è data dalla presenza del varco/porta realizzato sulla parete sud del garage per collegare quest'ultimo alla corte lato est. Tale modifica prospettica si ritiene sanabile con un costo presuntivo di € 2.500 comprensivo di sanzione pecuniaria e spese tecniche.

All'interno dell'unità è stato ricavato un soppalco/ripiano in legno che, date le dimensioni, si è valutato non contribuisca all'aumento della superficie calpestabile dell'immobile in quanto assimila-

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)

Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)

Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

bile a scaffalatura/arredamento non praticabile.

IL COSTO COMPLESSIVO PER LA REGOLARIZZAZIONE DI ENTRAMBE LE UNITÀ OGGETTO DI VENDITA E' STIMATO IN VIA PRESUNTIVA IN COMPLESSIVI € 8.500

A livello catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

1. la planimetria catastale riporta ancora alcuni divisori interni che sono stati rimossi pertanto necessita di essere aggiornata; tali modifiche interne risultano sanabili urbanisticamente pertanto si ritiene si possa procedere con l'allineamento catastale.
2. La planimetria del garage necessita di correzione in quanto non riporta la porta realizzata sulla parte lato sud del garage di collegamento con la corte prospiciente il lato est del fabbricato abitativo.
3. L'elaborato planimetrico riporta un ingombro del sub 1 maggiore rispetto a quello dell'unità abitativa rappresentata nella rispettiva planimetria catastale, assegnando allo stesso un'ulteriore superficie corrispondente ad una porzione della corte lato est, a svantaggio del B.C.N.C. sub 11 (corte e scala comune ai sub 1,2,3,4,9). Si riscontra tale anomalia anche per i subalterni dei piani superiori (sub 2, 3 e 4) e si ritiene si tratti di un errore di graficizzazione

**STATO DI POSSESSO**

Dalla relazione del custode giudiziario emerge che il Lotto è occupato dalla esecutata.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

**Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica.** Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato.

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 19 febbraio 2025**) inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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:**

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)

Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)

Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

- 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, una per ogni lotto, 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:

- o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- o il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- o l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- o la data delle operazioni di vendita;
- o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- o l'importo versato a titolo di cauzione;
- o 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. 54/2018 versamento cauzione**";
- o il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o 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;
- o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- o copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- o documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto tenuto dal gestore della vendita delegata (IBAN IT 75A0326822300052136399670, intestato ad Astalegale.net Spa. ) 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;
- o la richiesta di agevolazioni fiscali;
- o 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);

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)  
Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)  
Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

- 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 indicato dal gestore della vendita telematica, il cui IBAN è IT 75A0326822300052136399670**, intestato ad Astalegale.net Spa.

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, **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 (o il Gestore del conto), 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).

**Modalità della vendita telematica asincrona**

- a) **Il Gestore per la vendita telematica** è la società *astalegale.net*, tramite il portale *www.spazioaste.it*;
- b) **Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore (www.spazioaste.it) e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari;**
  - χ) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

**Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati.

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

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)

Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)

Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

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 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. 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 1000.

**La gara avrà la durata di due giorni, dal 26 febbraio 2025 al 28 febbraio 2025, con termine 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

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)  
Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)  
Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

aumento nel periodo del prolungamento 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 il Gestore del Conto) provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il 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 - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale (periodo dal 1° agosto al 31 agosto) 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.

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)

Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)

Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

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.

**I. 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 della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

**Avv. Sabina Sagripanti**

Via San Filippo n. 57 (63832) MAGLIANO DI TENNA (FM)

Tel./Fax: 0733/813106 – Mail: [sabinasagripanti@libero.it](mailto:sabinasagripanti@libero.it)

Pec: [sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it](mailto:sabina.sagripanti@ordineavvocatifermopec.it)

d) **L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.** Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n.37 e del D. Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

e) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario, somme che saranno recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 cc, con precedenza ex art. 2777 c.c., anche sui creditori ipotecari.

f) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può presentare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo

g) Ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma quinto dello stesso articolo, **dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta giorni dall'aggiudicazione** senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. **L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita**, dedotta la cauzione versata, mediante assegno circolare non trasferibile con le modalità sopra indicate.

h) Ai sensi del quinto comma dell'art. 41 D. lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla Banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà far pervenire al professionista delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese in tempo utile per permettere all'aggiudicatario definitivo il suddetto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato all'ufficio notarile secondo le modalità ordinarie.

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.

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

**PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito del Tribunale di Fermo e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) unitamente all'ordinanza di delega del G.E. ed alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode 'Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, tel 0731/ 60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it), Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web: "www.marche.astagiudiziaria.com

Il Professionista Delegato  
AVV. SABINA SAGRIPANTI