

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 221/2014 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 23 luglio 2024, nella procedura esecutiva immobiliare **N. 221/2014 RG.E. del Tribunale di Fermo**, Pec: [avvocatoandrenacci@pec.it](mailto:avvocatoandrenacci@pec.it), visti gli artt. 569, 576 e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **21 maggio 2025**, alle ore 9,30, presso il suo studio in Porto San Giorgio, via Gino Pieri n.3 (Galleria), si svolgerà la **vendita** senza incanto **con modalità telematica e gara telematica asincrona** nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., 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 Astalegale.net tramite la piattaforma www.spazioaste.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. Monia Ferroni, alla quale ci si riporta integralmente, si rileva che i lotti posti in vendita sono costituiti dai seguenti beni:

**LOTTO 1**

**Appartamento a PORTO SAN GIORGIO Via ROSSINI 20, ZONA SUD**, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'appartamento si trova al piano 1° di un grande complesso condominiale in seconda fila mare nella zona sud di Porto San Giorgio, vicino al porto turistico. La costruzione dell'immobile risale agli anni 80', gli appartamenti ai quali si accede da scala condominiale interna sono anche serviti da ascensore.

L'intera costruzione si sviluppa per sei piani, più un piano sottotetto; al pian terreno insistono negozi e botteghe, invece nei piani alti sono collocati gli appartamenti, per lo più seconde case. L'appartamento sviluppa una superficie utile abitabile di 50 mq, più 28 mq di balconi. Lo stesso

è composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura ed uscita su balcone da 10 mq con vista mare, disimpegno notte, una camera da letto con uscita su balcone di 18 mq ed un ripostiglio di 7 mq, più un bagno con doccia piastrellato a 2 metri.

L'interno, come l'esterno del palazzo, sono in discrete condizioni di mantenimento, gli impianti tecnologici sono quelli risalenti agli anni di costruzione; la caldaia che assicura l'acqua calda sanitaria e l'alimentazione ai termosifoni in acciaio è collocata nel balcone adiacente la zona giorno. Inoltre nell'appartamento sono installati due split per l'aria condizionata, uno nella zona giorno e l'altro in camera da letto, con un unico motore, installato sempre nel balcone adiacente la zona giorno. Gli allacci di luce, acqua e metano sono tutti autonomi, il quadro elettrico è installato all'ingresso. Le finestre sono in alluminio con vetrotermico + zanzariere, le tapparelle in PVC.

Il pavimento in parquet tranne che in bagno, le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso anch'esso in legno, non è di tipo blindato. Il balcone adiacente la zona giorno è munito di tenda parasole. Nella corte interna condominiale vi sono dei posti auto non esclusivi, ad utilizzo di tutti i condomini.

**Sottotetto non abitabile:** E' accessorio dell'appartamento un ripostiglio posto al piano sesto sottotetto raggiungibile sia con ascensore che con scala condominiale. L'accessorio di circa 20mq, ha un tetto in spiovenza che misura nella parte più alta 220 cm e in quella più bassa 60 cm. Lo stesso è pavimentato ed intonacato alle pareti e munito di una velux a tetto in legno, la porta d'ingresso con serratura è in PVC, la stessa insiste su corridoio condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, scala C, ha un'altezza interna di 270 cm.

#### **Identificazione catastale:**

**Appartamento:** Foglio 11 particella 1170 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 61mq, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Rossini n. 20 Piano 1°;

**Sottotetto non abitabile:** Foglio 11 particella 1170 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 25,62 Euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Rossini; PIANO 6.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Dalla perizia depositata l'immobile risulta libero.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla perizia tecnica redatta dal CTU, Arch. Monia Ferroni, alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione dei beni e giudizi di conformità, emerge che tali zone, che comprendono ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono così classificate: B 2 zone miste sature della fascia litoranea ad alta intensità.

Comprendono situazioni diverse di tessuto urbanizzato, che costituisce l'espansione edilizia di Porto San Giorgio in epoca moderna e contemporanea, caratterizzate in larga misura da una distribuzione insediativa frammentata, spesso carenti di identità e di servizi in particolare negli spazi pubblici, si rendono oggi necessarie azioni di manutenzione urbana, riordino, completamento e sostituzione.

## **PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione per esecuzione lavori edili n. 439 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato a negozi ed appartamenti, presentata il 03/07/1978 con il n. prot. n. 6817 di protocollo, rilasciata il 03/08/1978, agibilità del 21/02/1984 con il n. 29/83 di protocollo. Con prot. 563 del 18/1/1980 e l'atto di compravendita Notaio Rossetti del 14/01/1980, la concessione edilizia viene volturata.

Variante in corso d'opera n. 706 e successive varianti, presentata il 19/04/1980 con il n. prot. n. 4256 di protocollo.

Variante in corso d'opera n. 1134 e successive varianti, per lavori di modifiche alle planimetrie, presentata il 09/12/1981 con il n. 14285 di protocollo, rilasciata il 17/12/1981 con il n. 1259 di protocollo.

Variante n. 1467 e successive varianti, per lavori di modifiche planimetriche del sottotetto, presentata il 09/06/1983 con il n. 7120 di protocollo, rilasciata il 07/07/1983 con il n. 7120 di protocollo. La variante è stata esaminata ed approvata dalla Commissione Edilizia in data 07/07/1983. Con questa variante si ottiene la conformità edilizia riguardante il ripostiglio del sottotetto.

## **SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B 2.2 ZONE MISTE SATURE DELLA FASCIA LITORANEA (artt. 67 e 69 delle NTA del PRG). Norme tecniche di attuazione ed indici: Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza (RP - RA - RC - RCu); attività alberghiere e turistico-ricreative (SA); attività congressuali ed espositive (CON - ESP); attività commerciali al dettaglio (CD); attività artigianali di servizio (AS); usi terziari non commerciali compatibili con la residenza (TD - TDA - AS - FA - SS - ESP); attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie (FC 1); strutture amministrative (FB 1). E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrato o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza. Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigent. P.R.G. 1996 VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE.

## **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.298,12
Millesimi condominiali:	€ 15,25

Il condominio è provvisto di due posteggi esterni di libero accesso ai soli proprietari degli appartamenti; i garage sottostanti sono di proprietà privata così come le soffitte. Gli spazi anti-stanti ai negozi sono di proprietà privata dei negozi salvo diritto di passaggio degli altri per una larghezza di 1,5 metri.

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 l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, le conformità edilizie ed i criteri di valutazione. La perizia è consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://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 € 200,00 dal valore di stima, in ossequio a quanto previsto dall'ordinanza di delega).

## **PREZZO**

**Prezzo base d'asta: Euro 150.800,00** (euro centocinquantamilaottocento/00)

**Offerta minima: Euro 113.100,00** (euro centotredicimilacento/00) 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).

## **PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' 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 alla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato [Astalegale.net](http://Astalegale.net).

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 14 maggio 2025**, inviandola 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 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 minorenni, 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:

- o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- o 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. 221/2014 R.G.E., Lotto 1, versamento cauzione", su c/c intestato a Astalegale.net S.p.a. avente il seguente codice IBAN: IT75A0326822300052136399670 ;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, **a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Gestore della

Vendita Astalegale.net S.p.a. avente il seguente codice IBAN:  
IT75A0326822300052136399670 .

Ferme restando le modalità e i tempi di presentazione dell'offerta, come innanzi disciplinati, **l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica** e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente 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](http://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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

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

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

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni. **Avrà inizio il giorno 21 maggio 2025 ore 9:30, nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, e terminerà alle ore 12.00 del 23 maggio 2025 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, 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 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.**

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.

Si avverte l'aggiudicatario che, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 gg dal saldo prezzo.

## 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.

## PUBBLICITÀ

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta e la perizia tecnica redatta dall'Esperto stimatore Arch. Monia Ferroni (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, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Tribunale di Fermo. Il custode giudiziario nominato è MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con Marche Servizi Giudiziari Srl, Via Roma 151 - 62100 MACERATA - Tel. 0733/522205 - E-mail: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl) - PEC: [marcheserviziigiudiziari@legalmail.it](mailto:marcheserviziigiudiziari@legalmail.it).

Porto San Giorgio, li 31/01/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Andrea Andrenacci