

Dott. MARCO BERDINI  
DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE  
Via Tunisia 3 int 2 Porto Sant'Elpidio – FM  
Tel 0734 992423 Cell 3394378397  
[marco.berdini@gmail.com](mailto:marco.berdini@gmail.com) – [marco.berdini@pec.it](mailto:marco.berdini@pec.it)

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 33/2023 R.G.E.**  
**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' ASINCRONA**

**(ai sensi dell'art 2, primo comma, lettera h) e dell'art 24 del D.M. 32/2015)**

Il sottoscritto Dott. Marco Berdini con studio in Porto Sant'Elpidio alla Via Tunisia n. 3, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo

**VISTA**

- l'ordinanza emanata dal Giudice delle Esecuzione in data 09.07.2024, notificata a mezzo pec il giorno 09.07.2024, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **33/2023 R.G.E.** Tribunale di Fermo promosso da Luzzatti Pop NPLs 2023 S.r.l. (cessionaria di Cassa di Risparmio di Fermo) e con cui sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni nonché gli articoli 569, 570 e 591 bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

**COMUNICA**

Che il giorno **3 SETTEMBRE 2025 alle ore 11:00** presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato in Porto Sant'Elpidio alla via Tunisia n. 3 piano 2 interno 2, **darà inizio alle operazioni di vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona** – con collegamento al portale del gestore delle vendite indicato dal Giudice dell'Esecuzione **ASTALEGALE.NET S.P.A. tramite la piattaforma dedicata [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** – del bene immobile sotto descritto.

**LOTTO UNICO**

**Fabbricato in corso di costruzione** a FERMO via Pietro Paolo Rubens SNC, quartiere TIRASSEGNO - COMUNE FERMO per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il bene oggetto di vendita è costituito da un fabbricato in corso di costruzione sito in lottizzazione nella zona semicentrale del comune di Fermo. il bene è formato da un corpo di fabbrica a schiera con struttura portante in cemento armato e tamponatura in laterizio con finitura esterna in mattoni faccia a vista. il bene come da ctu è formato da un piano interrato destinato a garage e da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni - appartamenti. Il permesso di costruire e la successiva scia presenta - progetto formato da n. 9 garage al ps1 e n. 9 appartamenti di cui 3 al piano terra, 3 al piano primo e 3 al piano secondo. Il bene possiede ponteggio all'esterno, in stato di abbandono - cantiere fermo. al suo interno vi sono i divisori ai singoli appartamenti, alcune predisposizioni per impianti elettrici ed idraulici, per il resto tutto da fare / completare.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano PS1 - T 1 - 2 .Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 797 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, -quota 1/1 proprietà

- foglio 44 particella 797 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: T, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: 2, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà
- foglio 44 particella 797 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Pietro Paolo Rubens n. 5, piano: S1, - quota 1/1 proprietà

**Prezzo base: Euro 651.750,00 (seicentocinquantomilasettecentocinquanta virgola zero zero) oltre imposte di legge;**

**Offerta minima: Euro 488.812,50 (quattrocentoottantomilaottocentododici virgola cinquanta) pari al 75% del prezzo base;**

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

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero)**

\*\*\*\*\*

### **PRECISAZIONI**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni alcuni divisori, alle altezze e sagoma del fabbricato - volume (normativa di riferimento: DPR 380 / 2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di permesso di costruire in sanatoria e pagamento oneri concessori : €.10.000,00  
Sono state rilevate le seguenti difformità: part 804 adiacente la part 797 e' in catasto corte senza intestazione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

Aggiornamento catastale + atto notarile di identificazione: €.6.000,00

\*\*\*\*\*

### URBANISTICA

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Gianluca Marcotulli del 07.05.2024 e depositata ai sensi di Legge, perizia che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di fermo in data 24/1/2024 si vince: l'area distinta in catasto al foglio 44 particella 797 - in località centro urbano - via Pietro Paolo Rubens risulta essere destinata dal prg vigente approvato con delibera c.p.n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/7/2006) e successive varianti: art. 143 - piani urbanistici attuativi scaduti e vigenti - lc7 lauri - tirassegno - l'area ricade all'intero dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: 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: piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765: lc7 lauri tirassegno - variante appr. con d. comm. n. 63 del 04/05/2015 - già convenzionata il 30/09/1999. 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..

### PRATICHE EDILIZIE

Permesso di costruire n. **675/2006**, per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione costruito da tre edifici in linea, rilasciata il 07/11/2006.

Scia n. **8512**, per lavori di completamento della palazzina b - lotto b1 via p.p. rubens, presentata il 20/02/2017

\*\*\*\*\*

### SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

#### Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Dott. Marco Berdini;
- d) L'eventuale gara avrà inizio al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) L'eventuale gara avrà termine il giorno 5/09/2025 ore 12:00;**
- f) L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 (dieci).

#### Come partecipare

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti IN MODALITÀ ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA secondo le istruzioni indicate alla sezione "Predisposizione ed invio dell'offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità telematica" del presente avviso.

#### 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, etc.) 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 dal Professionista Delegato); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

#### **Predisposizione ed invio dell'offerta ai fini della partecipazione alla gara, con modalità telematica**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, mediante il modulo *web* **"Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia** accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (nel caso del presente avviso di vendita: **l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno 03/09/2025, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12:00 del 27/08/2025**), 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

**L'offerta di acquisto è IRREVOCABILE salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3 cpc e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015 ovvero:**

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;

- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Dott. Marco Berdini);
- 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. 33/2023 R.G.E., lotto unico, 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 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.

## Cauzione

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:  
**TRIBUNALE DI FERMO UF.ES.IMM.RI RG 33/2023 C/O DOTT. MARCO BERDINI**  
presso la Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. avente il seguente  
**IBAN IT 61 E 06150 69670 CC0160121163.**

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 comma 2 cpc, "*L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, c.p.c, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione secondo 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*.

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

## Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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.

Il giorno **3 SETTEMBRE 2025 alle ore 11:00** il Professionista delegato provvederà all'apertura delle buste telematiche e:

- 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 tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. **In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno invitati alla gara ex art. 573 c.p.c. ove le offerte in aumento non saranno efficaci se non supereranno l'offerta precedente nella misura di € 1.000,00.**

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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.

**La gara telematica sarà dichiarata aperta all'esito della verifica, da parte del Delegato alla vendita, delle offerte telematiche ricevute. Il termine della gara è fissato per il giorno 5 Settembre 2025 ore 12:00. In caso di gara telematica, e nell'ipotesi di offerta ricevuta nei 10 minuti precedenti il giorno e l'orario di fine gara, è previsto un *time extension* di ulteriori 10 minuti decorrenti dall'ultima offerta formulata per consentire ai partecipanti non offerenti di migliorare l'offerta. Si procederà con la predetta modalità sino a quando saranno decorsi 10 minuti senza che vi sia stata alcuna offerta migliorativa della precedente.**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 10 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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 provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

#### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione. **L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, 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 conto cauzione).

**L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di presentare, nel termine di giorni 30 (trenta) dal versamento del saldo prezzo, istanza di emissione dell'ordine di liberazione. Sarà onere del Professionista Delegato la trasmissione al G.E. della suddetta istanza unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.**

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, salvo il diritto al maggior danno.

**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.

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

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.

#### **NEL CASO DI CREDITO FONDIARIO:**

##### **A) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646:**

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 N. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al Creditore Fondiario, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato alla Procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.



Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore a 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto di cui all'art. 55 del ripetuto R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

**B) Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.LGS. 385/1993:**

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 del D.lgs. 385/1993 l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° 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, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto/conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del comma 5° dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 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, tassativamente entro giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire al professionista delegato presso il suo studio la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese.

Il Professionista Delegato, in caso di aggiudicazione o assegnazione, qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte creditore fondiario, provvede, previa verifica dell'inesistenza di una procedura fallimentare in capo all'esecutato, ad esprimere parere, avuto riguardo ad eventuali altri crediti muniti di privilegio fondiario azionati nella procedura, in ordine alla congruità dell'assegnazione diretta al creditore fondiario di una somma pari o inferiore al 70%, circa del prezzo incassato e disponibile sul conto intestato alla procedura, tenuto conto delle esigenze di copertura delle spese in prededuzione necessarie alla definizione dell'esecuzione (a tal fine procederà in particolare a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere); in caso di autorizzazione del G.E. provvede a versare, direttamente in favore del creditore fondiario istante l'importo così come autorizzato; nel caso sia accertata esistenza di una procedura fallimentare (da verificarsi anche a prescindere dalla mancata costituzione della Curatela), provvede al pagamento diretto nei limiti anzidetti a seguito della prova, dovuta dal creditore fondiario istante, circa la regolare insinuazione al passivo del fallimento nonché il favorevole provvedimento degli organi di detta procedura; nel caso di costituzione del curatore del fallimento nello specifico al fine di determinare la somma da versare al creditore fondiario dovrà tenere conto:

- delle spese e competenze liquidate dal g.d. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore);
- delle spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- con riferimento alle spese e competenze cd. generali, in quanto non specificamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario;

Laddove manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando

comunque naturalmente salva, come sin qui ripetutamente esposto, l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo). La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza

#### **PUBBLICITA'**

L'ordinanza di vendita, l'avviso d'asta, la perizia tecnica redatta dal CTU depositata nel fascicolo telematico dalla quale sono state rilevate tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sopra indicate, possono essere consultate e stampate dal sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) di Astalegale Spa.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Gli immobili potranno essere visionati tramite il "prenota visite" all'interno dell'annuncio pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e/o previo accordo con il Custode Giudiziario, al quale potranno altresì essere richieste ulteriori informazioni relative all'attuale stato degli immobili, Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Monsano (AN) Via Cassolo n. 35 tel 0731 60914 -605180 -605542 fax 073160914, email [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it), Direzione Generale: Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) – sito web: [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it)

Porto Sant'Elpidio, lì 21 febbraio 2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Marco Berdini