

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**Proc. 184/2023 R.G.E.I. (proc. riunita n. 151-2024)**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' ASINCRONA**  
**(esperimento n. 2)**

La sottoscritta Dott.ssa Silvia CRESCENZI, iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari, con sede in Fermo Via Ognissanti n.13, ove, ai fini del presente avviso ha eletto domicilio

**VISTA**

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 24.06.2025 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 184/2023 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** (promosso da FALLIMENTO P. & A. SEAFOOD SRL) e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C..

**AVVISA**

Che il giorno **22 luglio 2026 alle ore 09:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona dei lotti sotto descritti, tramite la piattaforma *www.spazioaste.it* come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 su immobili siti al n° 56 di via Fonteserpe di Porto Sant'Elpidio:

**LOTTO UNO**

Immobile 1 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 3, cat. A/2, cl. 3, consistenza 5 vani): appartamento al piano primo con sottotetto, porzione di un fabbricato elevato tre piani fuori terra con corte, avente struttura portante mista, edificato negli anni settanta.  
L'unità ha una superficie catastale totale di mq 123 (balconi lato est e lato sud) ed è costituita da: Soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio, oltre al piano sottotetto (soffitta).  
La superficie catastale escluse le aree scoperte è di mq 119. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti.

**LOTTO DUE**

Immobile 2 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 8, cat. A/2, cl. 3, consistenza 4,5 vani): appartamento al piano terra, porzione di fabbricato con corte comune, il fabbricato avente struttura portante mista è stato edificato negli anni settanta.  
L'unità ha una superficie catastale totale di mq 96 ed è costituita da: soggiorno e cucina, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Infissi interni in legno con persiane in alluminio. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti.

### **LOTTO TRE**

Immobile 3 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 9, cat. A/2, cl. 3, consistenza 4,5 vani): appartamento posto al piano primo sotto strada costituente porzione del medesimo fabbricato di cui all'immobile 1 e immobile 2. L'unità ha una superficie catastale di mq 111, un'altezza di 2,25 ed è costituita da: disimpegno, ingresso, ripostiglio, soggiorno e cucina con retro, un ufficio, un bagno. Gli impianti (termico, elettrico ed idrico) risultano funzionanti.

Immobile 7 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 20, cat. F/1, consistenza mq 20) Detto subalterno catastalmente individua un'area urbana (categoria F/1) di forma trapezoidale, di mq 20. In realtà si tratta di area edificata senza autorizzazione (porzione di fabbricato con porta e finestra in alluminio) da considerare uno sgabuzzino (vista l'ampiezza e l'altezza ridotte) al cui interno si trova un forno.

### **LOTTO QUATTRO**

Immobile 4 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 10, cat. C/3, cl. 2, consistenza mq 132): laboratorio al piano primo sotto strada, a pochi metri dal fabbricato residenziale, avente superficie catastale totale di mq 153, altezza ml 3,00. Ha la struttura portante in c.a e comprende oltre al laboratorio, due WC ed un piccolo ufficio. Gli impianti sono funzionanti.

### **LOTTO CINQUE**

Immobile 5 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 11, cat. C/6, cl. 3, consistenza 39 mq): autorimessa posta al piano primo sotto strada avente superficie di mq 44. Ha struttura portante in cemento armato, altezza ml 3,00.

### **LOTTO SEI**

Immobile 6 (comune di Porto Sant'Elpidio fg 7 particella 190 sub 12, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 77): autorimessa al piano secondo sotto strada avente superficie catastale totale di mq 90. Ha struttura portante orizzontale con travature in acciaio, altezza ml 2,50.

#### STATO DI OCCUPAZIONE:

I lotti sono occupati dagli esecutati.

#### REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA/CATASTALE

#### Titoli abilitativi:

LICENZA DI COSTRUZIONE n° 3.194 a costruire una casa ortiva (destinata all'ortolano) rilasciata in data 29.01.1973;

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n° 3.629 a modificare una casa ortiva, rilasciata in data 15.07.1974;

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' rilasciata in conformità del progetto di cui alla Licenza edilizia n° 3.194, in data 26.10.1974.

Autorizzazione edilizia n° 435 (pratica edilizia n 124/93) prot. n° 13.233 del 15.09.1986 rilasciata per la costruzione di una recinzione in via Fonteserpe.

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 580 del 19.04.1995 rilasciata per la sanatoria delle seguenti opere abusive:

- costruzione fabbricato ad uso laboratorio con tettoia;
- costruzione fabbricato ad uso garage;
- cambio di destinazione al piano terra da garage deposito a civile abitazione;
- Piano S1 – accesso dall'esterno dei locali con cambio di destinazione da locali accessori ad abitazione;
- modifica prospetti e realizzazione scala esterna;

Concessione Edilizia n° 4250 (prot. n° 3.267 del 27.03.1996) rilasciata per modifica fabbricato in via Fonteserpe, condonato L. n° 47/85, ed eseguire lavori di tamponatura tettoia e rifacimento copertura;

Concessione Edilizia n° 4348 (prot. n° 10.364 del 09.08.1996) rilasciata per ristrutturazione immobile e realizzazione garage in via Fonteserpe.

Concessione Edilizia n° 4500 (prot. n° 1.342 del 05.04.1997) rilasciata per ristrutturazione immobile e realizzazione garage in via Fonteserpe (varianti in corso d'opera).

Autorizzazione di Agibilità in data 28.05.1997 del garage e laboratorio relative alle Concessioni edilizie n° 4250 del 27.03.96 e 4348/96 e successive

Concessione Edilizia n° 5195 (prot. n° 10.070 del 12.07.1999) rilasciata per modifiche edificio in via Fonteserpe n° 56.

Il CTU ha rilevato una apertura, con semplice porta tamburata, tra l'immobile sub 7 e l'immobile sub 8, valutando spese totali spese per regolarizzazione apertura in 3.500,00 detratte dal valore di stima.

Il CTU riscontra difformità tra i luoghi e le planimetrie catastali per i seguenti motivi:

- La particella 190 sub 14, che viene indicata come bene comune non censibile (corte) ai subalterni 10 e 11, in realtà costituisce un ampliamento del sub 11, ovvero del garage del primo piano sotto strada. Detta difformità costituisce un abuso edilizio da sanare. In data 28.05.1997 le due unità garage e laboratorio sono state autorizzate AGIBILI a seguito di sopralluogo tecnico del 17.04.1997 (vedi allegato), pertanto l'abuso può essere legittimato; l'art. 9 bis DPR 380/2001 recita: lo stato

legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare é quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi successivi.

La sanatoria, in alternativa, potrebbe avvenire attraverso la fiscalizzazione dell'abuso; in questo caso si quantifica forfettariamente a € 12.000, comprese le necessarie spese tecniche.

La particella 190 sub 20, di fatto non può essere di categoria F/1 essendo stata edificata senza autorizzazione e costituisce pertanto un abuso da sanare, a livello primo sotto strada. In questo caso si potrebbero fiscalizzare gli oneri per il volume aggiuntivo come in precedenza mediante la fiscalizzazione degli oneri con una somma pari a € 4.000.

Il CTU non rileva la presenza di certificato di Attestazione Energetica pertanto il valore dei lotti 1/2/3/4 viene decurtato di Euro 200,00.

\*\*\*\*\*

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal tecnico Dott. Marco Scotucci datata 06.08.2024, poi modificata e aggiornata con relazione datata 29.03.2025 e successivamente integrata con relazione datata 10.09.2025, che si richiamano espressamente ed integralmente, e che potranno essere consultate sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

Il **Lotto UNO** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 101.325,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 75.993,75**, oltre imposte di legge.

Il **Lotto DUE** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 71.850,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 53.887,50**, oltre imposte di legge.

Il **Lotto TRE** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 76.725,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 57.206,25**, oltre imposte di legge.

Il **Lotto QUATTRO** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 74.437,50**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 55.828,13**, oltre imposte di legge.

Il **Lotto CINQUE** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 14.850,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 11.137,50**, oltre imposte di legge.

Il **Lotto SEI** viene posto in vendita al prezzo base di **Euro 27.000,00**, con offerta minima non inferiore ad **Euro 20.250,00**, oltre imposte di legge.

In caso di gara le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

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

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

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

### **Assistenza**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 02.800.300 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

## **MODALITA' TELEMATICA**

L'offerta irrevocabile di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del quinto giorno lavorativo (esclusi sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita telematica**; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 2/2015:

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

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale **“Proc. Esecutiva n. 184/2023 R.G.E., lotto \_\_\_\_\_, versamento cauzione”**,
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato in avviso (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, 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, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- 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 alla procedura avente il seguente **IBAN: IT 26 Y 06150 24401 CC0410124951** intestato a **TRIBUNALE DI FERMO UF.ES.IM.RG 184/2023**  
- Causale: Proc. Esecutiva n. 184/2023 R.G.E., lotto \_\_\_\_\_, versamento cauzione.

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

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

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

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).

### **Modalità della vendita telematica asincrona**

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

Il referente della Procedura, incaricato delle operazioni di vendita è la Dott.ssa Silvia Crescenzi.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale innanzi indicato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato alla data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

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 ASINCRONA** tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

**La gara telematica asincrona avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 22.07.2026 ore 09.00 al 26.07.2026 ore 12.00.**

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., **provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo**, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00.

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

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

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

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

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

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione -o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - **a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia**

**festivo**, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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

**Alla scadenza in caso di mancato versamento del saldo**, il Delegato: **1.** si asterrà dal depositare eventuali istanze di proroga, anche se pervenutegli dall'aggiudicatario, trattandosi, per legge, di termine perentorio e perciò non prorogabile; **2.** segnalerà con apposita istanza l'inadempimento dell'aggiudicatario, chiedendo l'adozione dei provvedimenti *ex art. 587 c.p.c.* di competenza del GE (revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione, con le ulteriori conseguenze di legge); **3.** con la stessa istanza segnalerà se il mancato versamento del saldo si sia già verificato all'esito di altri tentativi di vendita del bene pignorato e se sussistano elementi di fatto che consentano di riferire tali inadempimenti reiterati ad una stessa persona fisica o società. Di seguito al provvedimento del GE *ex art. 587 c.p.c.*, il Delegato procederà sollecitamente ad un nuovo esperimento di vendita allo stesso prezzo base del precedente.

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

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

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

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

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare

a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art.46 quinto comma del DPR 380/2001, dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento).
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 7) Laddove interessato, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto; sarà onere del Delegato trasmettere la richiesta al Giudice dell'Esecuzione unitamente alla bozza del Decreto di trasferimento.
- 8) A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 N. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare

a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. società Cooperativa ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario** si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII.

## **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, almeno 90 giorni prima della data della vendita, nello stesso termine è trasmesso al Gestore che provvederà all'inserzione sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) sul sito del Tribunale di Fermo, avendo cura di rispettare il termine minimo di 45 giorni liberi tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

I lotti potranno essere visionati previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE corrente in Monsano).

Fermo li 07.04.2026.

Il Delegato Dott.ssa Silvia Crescenzi