

# **TRIBUNALE DI FERMO**

## **Avviso di vendita giudiziaria senza incanto con modalità**

### **Esecuzione immobiliare n. 20/2025**

Il sottoscritto avv. **Ettore Bartolomei**, con studio in Grottammare (AP) – Piazza Carducci n. 5 ( tel. 0735583423), PEC [ettore.bartolomei@ordineavvocatifermopec.it](mailto:ettore.bartolomei@ordineavvocatifermopec.it)

#### **VISTA**

l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 11/11/2025, con la quale è stata disposta la vendita del bene pignorato nel procedimento esecutivo n. 20/2025 R.G.E.I. e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni, visti gli artt. 569, 576, e 591 bis c.p.c. e la legge n. 80/2005 e successive modifiche

#### **AVVISA**

che il **giorno 17 giugno 2026, alle ore 12,00 e segg.**, presso il proprio studio sito in Grottammare (AP) – Piazza Carducci n. 5 – ( piano 1 – scala B – int. 3) , ed in collegamento con la piattaforma Spazio Aste, procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte e alla deliberazione sulle medesime e, in caso di plurime offerte ammissibili, avrà luogo la gara nelle forme di vendita **ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICA** e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, degli immobili sotto descritti.

#### **LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 dell'immobile sito in PORTO SANT'ELPIDIO (FM) alla via Faleria n° 144/B -, della superficie commerciale pari ad 41,83 mq, piano secondo, ( ala sud-ovest), interno 12, scala B.**

**Prezzo base: Euro 24.900,00 (ventiquattromilanovecento/00) con rialzo, in caso di gara di € 1.000,00 (mille/00).** Si precisa che il prezzo base è già decurtato della somma di Euro 200,00 per la mancanza della attestazione energetica.

**Offerta minima: pari al 75% del prezzo base, per cui si avverte che le offerte non sono efficaci se inferiori ad € 18.675,00 (diciottomilaseicentosestantacinque /00)**

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;**

#### **DATI CATASTALI:**

**Appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio 26, particella 557 sub. 80 , categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, R.C. Euro 263,39 .**

**Indirizzo catastale : via Faleria n° 144 –scala B -Interno 12, piano: 2**

#### **DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:**

Dalla relazione di stima peritale del 17/10/2025, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, che deve essere comunque consultata dall'offerente, unitamente ai relativi allegati, risulta quanto segue.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano secondo ( ala sud-ovest), di un complesso edilizio residenziale-commerciale, che si sviluppa in 7 piani, 6 fuori terra, 1 piano interrato, in zona lungomare sud del centro del Comune di Porto sant'Elpidio, ben collegato sia con le principali linee di trasporto pubblico urbano che con le strutture pubbliche, commerciali e sanitarie. Immobile costruito nel 1984. L'intero complesso edilizio , di struttura “ a ferro di cavallo” , composta da tre corpi di fabbrica collegati, ha destinazione commerciale e residenziale , con più corpi scala di accesso e unica corte circostante. Nello specifico è strutturato in : piano seminterrato destinato a cantine e garage, piano terra ad uso commerciale e ai piani superiori alloggi residenziali. La struttura portante in c.a., con copertura piana, prospetti e parapetti intonacati e tinteggiati.

L'appartamento oggetto di stima, con accesso alle scale comuni al piano terra ( scala B) , internamente è diviso in tre locali ( cucina, bagno e camera), oltre a balcone chiuso e al terrazzo. Le rifiniture sono : pavimento interno, esterno e rivestimento bagno in gress, finestre in legno mono-vetro, avvolgibili in pvc, porta di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato. Gli impianti elettrico, sanitario, riscaldamento sono autonomi. L'appartamento ha necessità di opere

di manutenzione ordinaria e straordinaria per infiltrazioni d'acqua, presenza di muffa e pavimento esterno deteriorato.

### **STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO DEL CTU:**

Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo del tipo 4+4, stipulato il 01/09/2024, con scadenza il primo quadriennio al 31/08/2028, registrato il 18/09/2024 ai nn. 002956- serie 3T, con un canone annuo dichiarato di €. 1.800,00. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento, notificato in data 10/13/28-01-2025, trascritto in data 28/02/2025 e quindi opponibile alla procedura.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalla perizia di stima del CTU, a cui espressamente si rinvia, si evincono i seguenti dati.

#### **Pratiche edilizie:**

- Concessione Edilizia N. **1180** e successive varianti, per lavori di costruzione edificio, rilasciata il 08/06/1984 con il n. prot. 5150 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. **1979** e successive varianti, per lavori di Variante per realizzazione fondaci, rilasciata il 22/05/1985 con il n. prot. 1979 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. **2152** e successive varianti, per lavori di Variante, rilasciata il 21/10/1986 con il n. prot. 10185 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. **2218** e successive varianti, per lavori di Variante, rilasciata il 14/04/1987 con il n. prot. 21206 di protocollo;
- Autorizzazione sindacale del 13/04/1987 ai sensi L. N. 1497 del 29/06/1939 e L.R. N. 24 del 21/08/1984
- Concessione Edilizia N. **2664** e successive varianti, per lavori di variante, rilasciata il 11/07/1986 con il n. prot. 15634 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. **802** e successive varianti, per lavori di Variante in c.so d'opera, rilasciata il 16/07/1989 con il n. prot. 13113 di protocollo;
- Concessione Edilizia N. **2881**, per lavori di Variante in c.so d'opera, ,rilasciata il 25/09/1990 con il n. prot. 14217 di protocollo;
- D.I.A.E. N. **prot. 684**, per lavori di Opere manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo edificio, presentata il 11/01/2007 con il n. prot. 684 di protocollo;
- C.I.L.A. N. **prot. 9147**, per lavori di Manutenzione straordinaria per ripristino dei locali e impianto elettrico in seguito incendio 12/2016, presentata il 12/01/2017;

#### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 NTA

#### **Conformità edilizia:**

Dalla perizia del CTU risultano le seguenti difformità:

Il CTU riferisce che, dalla consultazione reperita con la richiesta di accesso atti, in base all'ultima planimetria in atti, l'unità non risulterebbe conforme con lo stato di fatto, anche rispetto alla planimetria catastale e quindi si consiglia di regolarizzare la situazione con la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001, sia per la divisione interna (diversa dimensione del vano bagno) che la chiusura del balcone.

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

#### **Costi di regolarizzazione:**

-CILA in sanatoria - (sanzione € 1.032 - diritti segreteria 70 € - compenso professionista 1.500,00 €) circa: €2.600,00;

-Deposito al genio civile ai sensi della D.G.R 976/2025 (€ 500,00 diritti + 500,00 € compenso al professionista): €1.000,00

#### **Conformità Catastale:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa dimensione del vano bagno e indicazione del balcone chiuso. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

#### **Costi di regolarizzazione:**

Presentazione Variazione catastale per aggiornamento planimetria catastale ( € 70,00 diritti- € 500,00 compenso professionista) circa : €. 570,00

**Conformità urbanistica:** Nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:**

Nessuna difformità

### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

#### **1)- Trascrizione contro :**

Pignoramento del 28/01/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Fermo ai nn. 32 di repertorio, trascritto il 28/02/2025 ai nn. R.P. 1229- R.G. 1827, a favore di \*\*\*\*\*, contro \*\*\*, derivante da Atto esecutivo- Verbale pignoramento Immobili

#### **2)- Iscrizioni contro:**

Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria Fermo al n. RP 692 del 19/03/2007 ed R.G. 3188, a favore di \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

### **SITUAZIONE ONERI CONDOMINIALI**

Dalla relazione del CTU del **17/10/2025**, a cui si rimanda integralmente, **risultano:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 413,77;**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00;**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.571,43;**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla perizia del CTU non si rilevano informazioni circa l'attestazione di prestazione energetica classe energetica dell'immobile , come pure degli impianti, quindi l'immobile potrebbe risultarne sprovvisto .

### **RINVIO ALLA PERIZIA DI STIMA**

I beni risultano meglio indicati e descritti nella relazione di stima a firma dell'Esperto Estimatore Arch. Daniela Scarpone, depositata agli atti della procedura, che si richiama espressamente, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta ed a cui si rimanda anche per l'individuazione di formalità pregiudizievoli gravanti il lotto, nonché per la valutazione tramite il manifesto d'asta, consultabile sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita 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, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

f) Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento, saranno corrisposte dall'interessato unitamente al fondo spese depositato con il saldo prezzo, con possibilità da parte del professionista di richiedere ulteriori anticipazioni ove necessario.

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

h) Qualora sia stata formulata istanza ai sensi dell'art. 41 TUB da parte creditore fondiario, il sottoscritto delegato, così come indicato nella ordinanza di delega, provvederà, 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. provveda 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), il sottoscritto delegato, provvederà 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, il professionista delegato, terrà 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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli altri allegati e documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

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

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

#### **Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare.**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

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, ovvero entro le **ore 12,00 del giorno 10 giugno 2026**, 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 un 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 un minore, 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 (Professionista Delegato);
- La data delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 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. 20/2025 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto Unico - Versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato in favore di "Proc. Esecutiva n. 20/2025 RGE Trib. Fermo" sul c/c messo a disposizione del gestore e intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente 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 corrente 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 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 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, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo a disposizione dal Gestore, intestato a ASTALEGALE.NET SPA, acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670**, come sopradetto con la seguente causale "Proc. Esecutiva n. 20/2025 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto unico - 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 intestato alla procedura, **l'offerta sarà inammissibile.**

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c. "*L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 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 bancario sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA:**

a) Il Gestore per la vendita telematica è la società ASTALEGALE.NET Spa;

b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ovvero: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il sottoscritto Professionista Delegato.

#### **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 all'interno dell'area riservata del portale del Gestore dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: **il giorno 17 giugno 2026 alle ore 12,00.**

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**, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 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 della vendita il Professionista delegato:

- Verificherà la validità e 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 con **inizio il giorno 17 GIUGNO 2026 , alle ore 12,00** nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, **fino alle ore 12 del giorno 19 GIUGNO 2026** quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** 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.

## **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 c/cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura che sarà comunicato tempestivamente a cura del 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.

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 redditi ipotecari.

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, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del**

**professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.**

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

**PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e nel sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia del CTU del 17.10.2025 e delle foto) di Astalegale.net spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Grottammare, Piazza Carducci 5- piano primo – scala B – int. 3- (Tel. 0735583423) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE, con sede a ( 60030) Monsano (AN) alla via Cassolo n. 35 e contattabile ai seguenti recapiti: Tel. 0731/60914 – 605180 – 605542; e-mail : [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it); – PEC: [vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it)

Grottammare, li 3 marzo 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ettore Bartolomei