

**TRIBUNALE DI FERMO**

**Proc. 103/2020 R.G.E.I.**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

La sottoscritta Dott.ssa AMBRA FENNI, Dottore Commercialista iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo, con studio in Torre San Patrizio (FM) in via Mazzini n. 43, ove ai fini del presente avviso ha eletto domicilio

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 17 settembre 2024 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **103/2020 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate alla sottoscritta Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **22 SETTEMBRE 2026 alle ore 10:00** si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del lotto sotto descritto, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato sito a Sant'Elpidio a Mare, in via Martiri di Belfiore e precisamente:

- 1) Unità Immobiliare Abitativa, sita a Casette d'Ete, frazione di Sant'Elpidio a Mare (FM), via Martiri di Belfiore n. 2 (appartamento al P.2° con mansarda al P.3° sottotetto), in una palazzina avente negozi a piano terra ed un altro appartamento al P.1°, con scala di servizio priva di ascensore.

L'appartamento è situato al piano secondo, l'ingresso dà su un ampio soggiorno (lato dx salotto con accesso al balcone lato sud, lato sx zona pranzo e cucina, molto

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

luminosa, con angolo cottura, pavimento in monocottura, un disimpegno per accesso al bagno (pavimento e rivestimento in ceramica), ed alle due camere da letto matrimoniali, una più piccola sulla dx con accesso al balcone lato sud ed una più grande a sx con un balcone lato est.

Si accede al piano terzo (sottotetto) per mezzo di una scala a chiocciola in legno su un ampio locale multiuso avente la cucina lato nord (piano cottura e lavello), un camino lato est, salotto lato sud ed una porta (che anche di ingresso) lato ovest che dà sul pianerottolo (collegato al vano scale) dove una parte a dx dà su un locale lavanderia (h 2,20 m) attraverso il quale si accede ad un terrazzo coperto h 2,00 m. A ridosso della scala a chiocciola, una porta dà su un disimpegno che permette di accedere a sx al bagno.

- 2) Unità immobiliare situata al piano terra, della stessa palazzina menzionata al punto 1, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, nella frazione di Casette D'ete, via Martiri di Belfiore n. 2, con accesso direttamente da Via Martiri di Belfiore mediante una serranda manuale posta al lato sinistro dell'ingresso al vano scale delle due unità abitative al n. civico 2 della suddetta via.

2

La porzione immobiliare in oggetto è individuata al catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare con i seguenti dati:

- foglio 25, particella 83, sub 2, via Martiri di Belfiore n. 2, P2 – P3, categ. A/2, Cl. 4, Vani 8, Sup. Cat. mq. 172, Rendita € 367,72;

- foglio 25, particella 83, sub 11, via Martiri di Belfiore n. 2, categ. C/6, Cl. 1, Sup. Cat. mq. 36, Rendita € 46,48.

Il lotto è occupato.

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

Sul lotto UNICO gravano:

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNMBR85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) – PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

- iscrizione n. 10444/2481 del 2/10/2007, ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo a rogito del notaio del 28/09/2007 rep. n. 582/420, a favore di \*\*\*\* - quota 1/1 proprietà e contro \*\*\*\* \*\*\*\* proprietà ½ e \*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà ½ - durata 30 anni;
- trascrizione n. 7195/5185 del 30/10/2020, nascente da pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario Tribunale di Fermo il 24/09/2020 rep. n. 1118 a favore di \*\*\*\* quota 1/1 proprietà e contro \*\*\*\* \*\*\*\* proprietà ½ e \*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietà ½.

## URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Ing. ALDO DEL ZOZZO, a cui si rimanda integralmente, si rileva che il fabbricato in cui è compresa la porzione immobiliare in oggetto è stato costruito ante 1967 (la costruzione, iniziata nel 1961 è terminata nel 1964), poi oggetto di condono presentato in data 01/01/1986, cui ha fatto seguito la concessione in sanatoria del 24.05.1997.

A seguito della concessione in sanatoria del 24.05.1997 e della conseguente "denuncia di variazione" del 13.10.1999 si ha corrispondenza tra atti abilitativi, catastali e stato di fatto per quanto attiene l'appartamento al piano secondo ed il sottotetto incorporato con destinazione in parte abitativa ed in parte a soffitta.

Riguardo al garage a piano terra invece lo stato di fatto non corrisponde alle risultanze catastali e l'immobile risulta non conforme per:

- a) planimetria interna difforme (titolo di riferimento: planimetria catastale). La superficie che manca è stata dotata di una porta di accesso nel vano scala per ricavare un ripostiglio che sarebbe stato accorpato come pertinenza all'appartamento del primo piano.

Tale variazione è stata eseguita prima della vendita presumibilmente dalla parte venditrice ma non risulta nessuna pratica edilizia in proposito, né la documentazione catastale.

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# *Dott.ssa Fenni Ambra*

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

La regolarizzazione della difformità è possibile secondo quanto indicato dal ctu nella integrazione, e dei relativi costi sono stati indicati considerati nel valore di stima dell'immobile.

Si precisa che, allo stato, in base alla documentazione in atti per l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non risulta l'attestato di prestazione energetica, del cui costo il ctu ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Aldo Del Zozzo e dalla sua integrazione che si richiamano espressamente ed integralmente e a cui si rimanda anche per ciò che concerne eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La perizia potrà essere consultata sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

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

**Il Lotto UNICO viene posto in vendita al prezzo base di Euro 78.046,87 (settantottomilaquarantasei/87) oltre imposte di legge, con offerta minima non inferiore al 75% del prezzo base e dunque non inferiore ad Euro 58.535,15 (cinquantottomilacinquecentotrentacinque/15).**

**In caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille/00).**

## **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 appresso meglio descritto.

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

## **MODALITA' TELEMATICA**

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# *Dott.ssa Fenni Ambra*

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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.

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

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 tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

**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 15 settembre 2026, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco 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

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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**

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcefermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcefermo.it)

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

**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. 103/2020 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 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);

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Esecuz Immobil 103/2020 RG.E. c/o Studio Dott.ssa Ambra Fenni" avente il seguente IBAN IT07D0103069452000001934260 - Causale: versamento cauzione **Proc.103/2020 TRIBUNALE DI FERMO - LOTTO UNICO**.

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"**.

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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 direttamente il Gestore- titolare del conto sul quale è stata versata la cauzione, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario, 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 AMBRA FENNI.**

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, all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica, cui non potranno avere accesso altri interessati, a qualunque titolo, diversi dagli stessi offerenti ammessi, avrà luogo tramite l'area riservata del portale del Gestore designato accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

- 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 avrà inizio il giorno 22 SETTEMBRE 2026 a partire dalle ore 10,00, nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno 24 SETTEMBRE 2026 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità**

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) – C.F. FNNMBR85E56D542X – P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 – Fax 0734/510501 – Mob. 380/3227320 – E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) – PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

**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*.

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcecfermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcecfermo.it)

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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.

12

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcefermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcefermo.it)

- 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).

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.

# *Dott.ssa Fenni Ambra*

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

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.

14

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

Via Mazzini n. 43, 63814 Torre San Patrizio (FM) - C.F. FNNMBR85E56D542X - P.I. 02164170447

Tel. 0734/510496 - Fax 0734/510501 - Mob. 380/3227320 - E-mail: [ambra@studiofenni.it](mailto:ambra@studiofenni.it) - PEC: [ambra.fenni@pec.odcefermo.it](mailto:ambra.fenni@pec.odcefermo.it)

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 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);

- 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) Laddove ne abbia interesse, l'aggiudicatario, nei trenta giorni dal versamento del saldo prezzo, dovrà depositare istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione del lotto.
- 7) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 seguenti C.P.C. saranno effettuate dal sottoscritto delegato.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

# Dott.ssa Fenni Ambra

DOTT. COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE

**Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario** si rinvia alle disposizioni del Giudice dell'esecuzione e contenute nella Ordinanza di Delega al paragrafo VIII, che si richiama espressamente ed integralmente.

## PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE DEL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", almeno 90 giorni prima della data della vendita, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI – via Roma n. 151 – 62100 Macerata, tel. 0733/522205, Email: [info@msg.srl](mailto:info@msg.srl)).

16

Torre San Patrizio, lì 12 maggio 2026

La Delegata Dott.ssa AMBRA FENNI

*Fenni Ambra*