

TRIBUNALE DI FERMO 78/2022 Rg. Es.
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO
VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dr.ssa Sara Screpanti con studio in Fermo alla Contrada Salette n.92A

VISTA l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data **22 ottobre 2025** con cui è stata disposta la vendita dei beni nel procedimento **n. 78/2022 Rg. Es. TRIBUNALE DI FERMO** e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visto l'articolo 591 bis C.P.C.;

COMUNICA

Che il giorno **9 settembre 2026 ore 10:00** presso il proprio Studio in Fermo, 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 degli immobili sotto descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà su locale commerciale di circa 76 mq ubicato al Piano Terra di una palazzina con corte comune recintata alla via Ungheria n.18 nel Comune di Porto Sant'Elpidio.

L'accesso al locale avviene da una porta vetrata comunicante con la corte condominiale recintata. È suddiviso in tre zone: la prima direttamente comunicante con il portone di ingresso risulta essere ben illuminata da due ampie finestre; la seconda destinata ad ufficio, anch'essa dotata di ampia finestra; la terza è un locale di servizio destinato a bagno.

L'immobile è in buone condizioni generali di uso e conservazione; è fornito di impianti idrico, elettrico, di illuminazione e videocitofonico. Non è presente il riscaldamento.

Identificazione catastale:

L'immobile di distingue al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

locale commerciale distinto al Foglio n.4, particella 659, sub.22, cat. C/1, classe 1, consistenza 76 mq, sup. totale 114 mq

Stato occupazione:

Allo stato l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PRECISAZIONI

Difformità:

Come indicato dal tecnico incaricato nella perizia, "la distribuzione interna dei locali risulta leggermente diversa da quella autorizzata", necessitando una regolarizzazione sia edilizia che catastale con un costo stimato di € 5.000,00 di cui il tecnico incaricato ha già tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Non risulta inoltre agli atti Attestato di Prestazione Energetica

Gravami:

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

1. Atto di pignoramento immobiliare del 23.06.2022 Rep.n.1002/2022, Tribunale di Fermo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 07.07.2022 al n.4460 R.Part. e n.6001 R.Gen
2. Ipoteca volontaria iscritta a Fermo il 31.08.2015 al n.900 Reg.Part. derivante da contratto di mutuo
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata in data 21.10.2021 iscritta a Fermo il 09.11.2021 al n.1101 Reg.Part. e n.9248 Reg.Gen.
4. Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione iscritta a Fermo il 29.06.2022 al n.699 Reg.Part. e n.5628 Reg.Gen derivante da ruolo del 28.06.2022 rep n.1822/822

URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del tecnico incaricato, come depositata ai sensi di leggi e relativi allegati.

La perizia potrà essere consultata sul sito internet www.astalegale.net e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n.4680 del 18/12/1997 per la realizzazione della palazzina ove al piano terra è ubicato il locale commerciale
- Concessione edilizia n.6060 del 13/12/2002 per la realizzazione del frazionamento di unità immobiliari al piano terra con destinazione commerciale

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà su appartamento ubicato al piano terzo di una palazzina alla via Milano n. 109/B nel Comune di Porto Sant'Elpidio.

L'appartamento è parte di un fabbricato condominiale con scale interne e ascensore condominiale. È composto da: corridoio, sala e zona pranzo con balcone, cucina separata con balcone, corridoio, zona notte, n. 2 camere di cui una con balcone e n. 1 bagno.

L'appartamento si presenta in un discreto stato di conservazione: necessita di tinteggiatura in quanto alcune parti del soffitto sono interessate da muffa e da precedenti infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

Sono presenti impianti idrico, elettrico, di illuminazione, citofonico e di riscaldamento mediante caldaia a gas-metano posizionata sul balcone della cucina e termosifoni a parete.

Identificazione catastale:

L'immobile si distingue al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:
appartamento identificato al N.C.E.U. al Foglio n.26, del Comune di Porto Sant'Elpidio, p.lla n.512 sub. 15 e sub.11 cat. A/2 classe 5 superficie catastale 92 mq

Stato occupazione:

Allo stato l'immobile risulta libero da persone.

PRECISAZIONI

Difformità:

Come indicato dal tecnico incaricato nella perizia, "la distribuzione interna dei locali risulta leggermente diversa da quella autorizzata", necessitando sia di una regolarizzazione edilizia e catastale con un costo stimato di € 5.000,00, sia di un intervento di manutenzione straordinaria sui terminali per l'impianto di climatizzazione con un costo stimato di € 7.000,00. Di entrambe le spese il tecnico incaricato ha già tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

Non risulta inoltre agli atti Attestato di Prestazione Energetica

Gravami:

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

1. Atto di pignoramento immobiliare del 23.06.2022 Rep.n.1002/2022, Tribunale di Fermo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 07.07.2022 al n.4460 R.Part. e n.6001 R.Gen
2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Macerata in data 21.10.2021 iscritta a Fermo il 09.11.2021 al n.1101 Reg.Part. e n.9248 Reg.Gen.

URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia del tecnico incaricato, come depositata ai sensi di leggi e relativi allegati.

La perizia potrà essere consultata sul sito internet **www.astalegale.net** e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. 444 del 27 Luglio 1978 per la realizzazione della palazzina ove al piano terra è ubicato l'appartamento
- Concessione edilizia n.6060 del 13/12/2002 per la realizzazione del frazionamento di unità immobiliari al piano terra con destinazione commerciale

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

LOTTO UNO

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di euro 119.550,00 (centodiciannovemilacinquecentocinquanta/VIRGOLA 00) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad euro 89.662,50 (ottantanovemilaseicentosessantadue/VIRGOLA 50). In caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille).

LOTTO DUE

Il Lotto viene posto in vendita al prezzo base di euro 101.000,00 (centounomila/VIRGOLA 00) oltre imposte di legge, con offerta minima pari al 75 per cento del prezzo base e dunque non inferiore ad euro 75.750,00 (settantacinquemilasettecentocinquanta/VIRGOLA 00). In caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad euro 1.000,00 (mille).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 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 della vendita.

MODALITA' TELEMATICA

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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 del giorno 2 settembre 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

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

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

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 co.3 c.p.c., e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 32/2015:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è 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. 78/2022 R.G.E., lotto uno, versamento cauzione**"; il bonifico dovrà essere in favore di "**TRIBUNALE DI FERMO UFF.ES.IM.RGE 78/202 C/O DOTT.SSA SARA SCREPANTI**" sul conto corrente della procedura esecutiva n. **78/2022** acceso presso la **Cassa di risparmio di Fermo spa avente il seguente Iban: IT 93 I 06150 69670 CC0160126689**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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;
- 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 intestato alla procedura.

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

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., "L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al prezzo del decimo del prezzo da lui proposto".

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

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato ovvero il Gestore su impulso dello stesso 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

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è **www.astetelematiche.it**;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è il Professionista delegato.

Esame delle offerte

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 solo nella data e nell'ora indicati nell'avviso di vendita all'interno dell'area riservata del portale del Gestore.

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

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

- verificherà la validità e la tempestività delle offerte;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari e tempestive;
- provvederà a dare avviso di ogni fatto sopravvenuto rilevante in ordine alla condizione giuridica o di fatto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara telematica 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 9 settembre 2026** nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12,00 del giorno **11 settembre 2026** quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRATIME/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.

Qualora, 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, allorché, 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 e-mail 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, su impulso dello stesso delegato, 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).

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.

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 professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (art 585 c.p.c.).

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 crediti 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.

Condizioni della vendita:

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni

della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);

c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

f) l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, faccia istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

g) per tutto quanta qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**" nel termine ordinatorio di almeno 90 giorni prima della data della vendita.

Nel medesimo termine sarà pubblicato sul sito internet **www.astalegale.net** in qualità di fornitore del servizio di pubblicità legale. Tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

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 SRL, Macerata (MC)**
Via Roma 151, Tel. 0733/522205, Email: info@msg.srl.

Fermo, li 20 maggio 2026

Il delegato

Dr. ssa Sara Screpanti
