

**AVV. GIACOMO MATTEI**

63821 Porto Sant'Elpidio (FM), Piazza Giovanni XXIII, n° 5

Tel. 0734.877064 / 901271 - Fax 0734.909168

p.e.c.: [associaticantarini@libero.it](mailto:associaticantarini@libero.it)

p.e.c.: [giacomo.mattei@ordineavvocatifermopec.it](mailto:giacomo.mattei@ordineavvocatifermopec.it)

## **TRIBUNALE CIVILE DI FERMO**

### **AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**(artt. 569, 571, 576, e 591bis c.p.c.)**

Il sottoscritto Avv. Giacomo Mattei, con Studio in Porto Sant'Elpidio (FM), Piazza Giovanni XXIII°, n° 5, in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Giorgia Cecchini, presso il Tribunale di Fermo, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con provvedimento reso all'udienza del 27.11.23 e comunicato a mezzo P.E.C. in data 28.11.23, successivo provvedimento confermativo di delega del 01.10.25 del G.E.dr.ssa Palmisano Milena e comunicato a mezzo p.e.c. in data 02.10.25, e successivo provvedimento giudiziale del 30.01.26 e comunicato in pari data, nell'esecuzione immobiliare n° **176/2005 R.G.E.I.**;

#### **AVVISA**

Che il giorno **16 SETTEMBRE 2026, alle ore 15:00**, presso il proprio Studio, in Porto Sant'Elpidio, P.zza Giovanni XXIII°, n° 5, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA -GARA ASINCRONA-** del seguente compendio immobiliare sito in **63823 Lapedona (FM), via S.Quirico, n.1:**

\*\*\*\*\*

Diritti di piena proprietà su:

#### **LOTTO n.1**

Abitazione e spazio destinato alla somministrazione di pasti e bevande, dotato di due piscine di cui una dismessa e n.2 locali annessi (non accatastati), il tutto individuato al Catasto Terreni del Comune di Lapedona al **foglio 10, particella 341**, qualità seminativo, cl.3, superficie mq.1260, reddito dominicale euro 4,56, reddito agrario euro 6,51, via S.Quirico, n.1, PS1; **particella 343, porz.AA**, qualità seminativo, cl.3, superficie mq.297 reddito dominicale euro 1,07, reddito agrario euro 1,53; **porz.AB**, qualità uliveto, cl.U, superficie mq.3 reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01 e al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al **foglio 10, particella 186, sub.3**, cat.A/2, cl.1, vani 5, superficie catastale totale mq.123, totale escluse aree scoperte mq.123, rendita euro 167,85, via S.Quirico, n.1, PS1; **particella 186, sub.14**, cat.A/2, cl.4, vani 2,5, superficie catastale totale mq.63, totale escluse aree scoperte mq.58, rendita euro 135,57, via S.Quirico, n.1, PS1; **particella 186, sub.15**, cat.A/2, cl.4, vani 1,5, superficie catastale totale mq.40, totale escluse aree scoperte mq.35, rendita euro 81,34, via S.Quirico, n.1, PS1.

L'abitazione è disposta su due piani: il Piano Sottotrada è adibito a cucina, soggiorno, camera da letto e servizio igienico ed ha una superficie di mq.84; il Piano Soppalco, della superficie di mq.64, realizzato senza alcuna autorizzazione, è dotato di servizio igienico, camere da letto e da balcone soppalcato che si affaccia al piano sottostante. Lo spazio destinato alla somministrazione di pasti e bevande, sito al Piano Seminterrato, della complessiva superficie di mq.114,40, è distribuito in ingresso, bar, servizi, sala ristorante (questa presenta uno spazio soppalcato) e cucina. Adiacente al ristorante c'è un loggiato della superficie lorda complessiva di mq.42,50.

In data 05.03.2010 con prot.n.740 è stata rilasciata dal Comune di Lapedona autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande in circolo privato.

#### **LOTTO n.6**

Terreno Agricolo della superficie di mq.10.470 con sovrastanti due fabbricati rurali in corso di costruzione da adibire uno a laboratorio macellazione, lavorazione e vendita al dettaglio di carni della superficie complessiva di mq.160 ed uno da adibire a stalla per ricovero ovini, suini della superficie complessiva di mq.160, descritto al Catasto Terreni del Comune di Lapedona al **foglio 10, particella 339**, qualità seminativo arboreo, cl.3, superficie mq.10470, reddito dominicale euro 37,85, reddito agrario euro 54,07. Trattasi di terreno agricolo intercluso non avente accesso diretta a strada pubblica. Sarà a carico dell'aggiudicatario costituire servitù di passaggio in favore di suddetto lotto.

### Confini

Il compendio immobiliare oggetto di vendita (lotti da n.1 al n.6) confina con: particella 314, particella 342, particella 72, s.a..

### Urbanistica

Il fabbricato identificato con la particella 186 risulta costruito in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni:

- concessione edilizia n.14/01 del 13/09/2001 inerente lavori di ristrutturazione con modifica destinazione d'uso;
- concessione edilizia n.19/03 pratica edilizia n.15/03 -prot.gen.n.2225/03 del 25/11/2003 inerente lavori di ristrutturazione di edificio destinato a soggiorni temporanei (Bed&Breakfast)-; risulta denuncia di inizio attività di B&B dal 15/06/2004;
- permesso di costruzione n.15/04 -pratica edilizia n.15/04- prot.gen.n.2447/04 rilasciato in data 20/08/2004 riguardante la variante in sanatoria ed in corso d'opera della concessione edilizia n.19 del 25/11/2003 per la ristrutturazione di un fabbricato da destinare ad alloggi B&B;
- permesso di costruzione in sanatoria n.20/08 -pratica edilizia n.22/08- prot.gen.n.2780/08 rilasciato in data 15/11/2008 mediante il quale si sana la loggia aperta lungo il prospetto ovest;
- autorizzazione abitabilità prot.n.3014/04 -pratica edilizia n. 15/03-15/04-permesso di costruire n.19/03-15/04 rilasciata il 20/05/2008 inerente le unità abitative realizzate nel fabbricato per il quale fu rilasciata la concessione edilizia n.19 del 25/11/2003 e permesso in variante 15 del 20/08/2004;
- DIA 1460/04 per realizzazione di una piscina;
- DIA 603/08 per la ristrutturazione edilizia di locali con cambio di destinazione urbanistica d'uso da civile abitazione a ristorante-enoteca. Per le opere realizzate è stata rilasciata dal Comune di Lapedona autorizzazione di abitabilità prot.n.3379 del 09/12/2009;
- autorizzazione alla somministrazione di alimenti e bevande in circolo privato prot.n.740 rilasciato in data 05.03.2010 dal Comune di Lapedona;
- per i fabbricati in corso di costruzione insistenti sulla particella 339 (lotto 6) è stato rilasciato permesso di costruire n.01/10, pratica edilizia n.05/09, prot.gen.n.1991/09 rilasciato in data 26/02/2010 per la realizzazione di stalla per ovini e suini e fabbricato per macellazione, lavorazione e vendita carni.

Dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Lapedona risulta che le particelle descritte al Catasto Terreni ricadono in zona "E" Agricola.

\*\*\*\*\*

### INFORMAZIONI UTILI AI FINI DELLA VENDITA

Le unità immobiliari che identificano il fabbricato particella 186 sono trasferite con i proporzionali diritti su b.c.n.c. quali: la corte (sub.11) b.c.n.c. ai sub.3 e dal 14 al 23; la scala (sub.12) b.c.n.c. ai subb.21-22-23 (lotto 5); l'ingresso (sub.13) b.c.n.c. ai subb. 18-19-20 (lotto 4).

La particella 339 costituente il lotto n.6 è gravata da vincolo di destinazione trascritto in data 06/12/2010 al numero di reg.part.5617, vincolo costituito ai sensi dell'art.14 comma 3 della Legge Regionale n.13/90 per la durata di anni 10.

L'ingresso carrabile per accedere al fabbricato particella 186 ed una delle piscine con i locali di servizi annessi ricadono rispettivamente, interamente e parzialmente, su terreni di proprietà di terzi non oggetto di esecuzione. Sul punto in questione il CTU, con una integrazione peritale del 14.09.2022, allegata al presente avviso di vendita, ha precisato quanto segue: *"Il bene oggetto della presente relazione consiste in una **piscina interrata in resina**, delle dimensioni di circa 5,9 m di lunghezza e 3,10 m di larghezza, i due lati corti sono caratterizzati da protuberanze a forma di semicerchio con degli scalini per facilitare l'ingresso in vasca. La vasca è realizzata in materiale resinoso, è interrata, ossia posta in un lastrico solare al livello pavimento, nello specifico da piena il livello dell'acqua della piscina è rialzato di circa 15 cm rispetto alla quota pavimento del lastrico*

solare su cui è installata.

La piscina è a servizio di un plesso principale, dove è situato il ristorante citato nel quesito posto da Giudice (Catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Lapedona, al foglio 10, particella 186, con i relativi sub).

Il sito dove sono situati gli immobili di cui sopra presenta una conformazione del terreno con notevole pendenza, il lastrico solare con la piscina è posto ad un livello inferiore, di qualche metro, rispetto al livello del plesso principale; tra edificio e lastrico solare sono stati costruiti muri di contenimento del terreno, con delle scale di servizio per la comunicazione tra i due livelli. Ulteriori muri di contenimento sono stati costruiti anche per sorreggere il lastrico solare dove è installata la piscina. Il lastrico solare ed in particolare la struttura dove è stata installata la piscina presenta segni di sconnessione del terreno e della struttura stessa, la muratura perimetrale a contorno della vasca è dissestata e presenta notevoli fessurazioni e porzioni distaccate.

Lo stato di conservazione dei muri di contenimento, di cui sopra, risulta trascurato, si vedono ad occhio nudo ampie crepe e fessure che sembrano pregiudicare la funzione stabilizzatrice degli stessi, sia di quelli in muratura sia di quelli in calcestruzzo armato, dove sono visibili i ferri delle armature interne.

Il bene in oggetto della presente relazione, ossia la piscina, risulta pignorato per metà, infatti la piscina ricade per circa la metà della sua superficie nella particella 343, la oggetto di pignoramento dell'esecuzione immobiliare n. 176/2005 reg. es., l'altra metà della sua superficie ricade nella particella 314 non oggetto di pignoramento e di altra proprietà.

Per quanto riguarda l'accesso alla stessa piscina:

- **L'accesso carrabile** alla piscina è situato in altra proprietà, ossia sulla particella 314, non oggetto di pignoramento e di altra proprietà. Il percorso di accesso alla stessa piscina ricade in buona parte nella superficie della particella 314, di altra proprietà ed in minima parte nella superficie della particella 343 pignorata.
- Rispondendo all'ultima parte del quesito riguardante il "facile accesso", riferendosi all'accesso esclusivamente pedonale e non carrabile, questo risulta essere ricavato nelle strutture dei muri di contenimento, precedentemente citati, tra i due livelli, ossia tra plesso principale ed il lastrico solare dove si trova la piscina, realizzato tramite passaggi e scalette in calcestruzzo, poggiate sulla muratura, contigue a tali strutture di contenimento o sovrapposte ad esse. Tali strutture di contenimento si trovano in un stato estremamente trascurato, ossia sono presenti ampie fessure e vistose crepe nella muratura, alcuni blocchi della muratura sono sconnessi, alcune settori delle solette in calcestruzzo sono sconnesse rispetto alla muratura su cui poggiano.

In generale **tali strutture, ad una ispezione esclusivamente visiva**, mostrano di non essere state sottoposte a manutenzione per un prolungato periodo di tempo, **in definitiva sembrano avere una stabilità compromessa e labile dal punto di vista strutturale**. Oltre ciò è da rilevare che tale percorso d'accesso alla piscina è privo dei minimi **apprestamenti della sicurezza**, in particolare per una struttura aperta al pubblico, come l'attività di ristorazione succitata; infatti risultano mancanti i requisiti minimi riguardanti la sicurezza, quali dimensioni e distanze adeguate nei percorsi, nelle scalinate di tale accesso, in oltre sono completamente assenti i parapetti, a protezione sulle scalinate, la segnaletica ed l'illuminazione, etc etc..."

**Il medesimo CTU, in sede di udienza del 09.02.2023 ha precisato che** "anche per il lotto sei non risulta essere stato costruito un ingresso comune e rimane intercluso; i locali sauna e bagno turco non sono situati nei sub. pignorati e le opere in questione non sono comunque in condizioni di fruibilità; c'è la possibilità di ripristinare un passaggio pedonale alla piscina ma ad oggi non risulta agibile; il passaggio carraio è fruibile passando da un'altra proprietà".

La consulenza tecnica ha riscontrato molteplici difformità urbanistiche e catastali inerenti gli immobili oggetto di vendita per la cui messa in conformità sono ipotizzati dei costi. Al riguardo si rinvia alla perizia datata 10.08.2012.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere intestato, per l'intero, a titolo piena proprietà, ai

debitori esecutati e, allo stato, occupato, come residenza, dai medesimi con le proprie famiglie. Inoltre dalla relazione del Custode si evince che tutti i suddetti lotti sono oggetto di contratto di affitto stipulato in data 11/11/2008, registrato il 12/05/2009 al n.2070 della durata di anni 20 e che il beneficiario di tale contratto ha dichiarato che la sua azienda fa parte di un PSR. Si precisa che il suddetto contratto di affitto è stato stipulato e registrato successivamente alla trascrizione dei pignoramenti.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalle perizia tecniche ed integrazioni redatte dal C.T.U. dott.Agr.Massimo Mancini ed Ing. Mirco Iandorio, che si richiamano espressamente, e che potranno essere consultate sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (astalegale.net, portalevenditepubbliche.giustizia.it).

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1:**

**Euro 50.400,00** (cinquantamilaquattrocento/00)

**OFFERTA MINIMA:** il 75% del prezzo base, ovvero

**Euro 37.800,00** (trentasettemilaottocento/00)

**CAUZIONE:** 10% DEL PREZZO OFFERTO

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 6:**

**Euro 21.632,00** (ventunomilaseicentotrentadue/00)

**OFFERTA MINIMA:** il 75% del prezzo base, ovvero

**Euro 16.224,00** (ventimiladuecentootanta/00)

\*\*\*\*\*

**SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

**Modalità della vendita telematica asincrona**

- a) Il Gestore per la vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a.;
- b) Il portale sul quale avrà luogo la vendita telematica è www.spazioaste.it;
- c) Il referente della procedura, incaricato delle operazioni di vendita, è l'Avv.Giacomo Mattei.
- d) L'eventuale gara avrà inizio il giorno 16 Settembre 2026 al termine della verifica, da parte del Delegato alla vendita, della validità delle offerte telematiche ricevute;
- e) L'eventuale gara avrà termine il giorno 18 Settembre 2026 ore 12:00;
- f) L'eventuale *extension time* è fissato in minuti 10 (dieci).

**Come partecipare**

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

**Condizioni della vendita**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo

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

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

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

**D)** le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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

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

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

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (nel caso del presente avviso di vendita: l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di mercoledì 16 Settembre 2026, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di mercoledì 09 Settembre 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, 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 comma 3 cpc e dovrà riportare i dati identificativi previsti dall'art.12 del D.M. 32/2015 ovvero:**

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

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

**L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Avv.Giacomo Mattei);
- 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. 176/2005 R.G.E.I., il lotto cui si riferisce l'offerta, versamento cauzione";
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

### All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto della procedura della cauzione (segnatamente, copia della contabile dell'operazione), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo, all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

### Cauzione

**L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di cauzione, una somma pari (o comunque non inferiore) al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Fermo Uff. Esec. Imm.ri R.G.N. 176/2005 c/o Avv.Giacomo Mattei" le cui coordinate sono: IBAN: IT 94 F 06150 69671 CC0200126054**

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

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

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

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non

aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

### **Esame delle offerte**

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

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

Nel giorno prefissato il Professionista delegato:

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

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

### **Gara e aggiudicazione**

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base l'immobile verrà provvisoriamente aggiudicato all'unico offerente.

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto l'immobile verrà aggiudicato salvo che non ci sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. (ex art 572 c.p.c.).

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno. **In presenza di più offerte valide gli offerenti saranno invitati alla gara ex art. 573 c.p.c. ove le offerte in aumento non saranno efficaci se non supereranno l'offerta precedente nella misura di € 1.000,00.**

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

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.

**La gara telematica sarà dichiarata aperta all'esito della verifica, da parte del Delegato alla vendita, delle offerte telematiche ricevute. Il termine della gara è fissato per il giorno 18 Settembre 2026 ore 12:00. In caso di gara telematica, e nell'ipotesi di offerta ricevuta nei 10 minuti precedenti il giorno e l'orario di fine gara, è previsto un *time extension* di ulteriori 10 minuti decorrenti dall'ultima offerta formulata per consentire ai partecipanti non offerenti di migliorare l'offerta. Si procederà con la predetta modalità sino a quando saranno decorsi 10 minuti senza che vi sia stata alcuna offerta migliorativa della precedente.**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 10 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. 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 provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.
- Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

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

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

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, ha facoltà di presentare, nel termine di giorni 30

**(trenta) dal versamento del saldo prezzo, istanza di emissione dell'ordine di liberazione. Sarà onere del Professionista Delegato la trasmissione al G.E. della suddetta istanza unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.**

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

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

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

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

Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, saranno a carico dell'aggiudicatario.

A norma dell'art. art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

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

A) *Ove il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 17.07.1905 n° 646*

Ai sensi dell'art. 55 R.D. 17.07.1905 n° 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al CREDITORE FONDIARIO, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese purché il

prezzo s cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

B) *Ove il credito rientri nella disciplina di cui al D.Lgs. 385/93*

Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al CREDITORE FONDIARIO nei 60 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versato entro centoventi giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario, è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni 30 dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire al professionista delegato presso il suo studio la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere fatto al professionista delegato secondo le modalità ordinarie.

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

### **APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno 16 SETTEMBRE 2026 alle ore 15.00.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE (P.V.P.) all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, almeno 90 giorni prima della data fissata per la vendita, nonché sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.fermo.it](http://www.tribunale.fermo.it), unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e la data fissata per la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo Studio del Professionista Delegato alla Vendita in 63821 Porto Sant'Elpidio (FM), Piazza Giovanni XXIII, n.5, Tel. 0734.877064 - Fax 0734.909168, e-mail: [associaticantarini@libero.it](mailto:associaticantarini@libero.it). L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il custode nominato I.V.G. MARCHE contattabile al seguente recapito telefonico: 0731.605180-605542-60914; e-mail [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it).

Porto Sant'Elpidio, li 29.05.2026

Il Professionista Delegato  
-Avv. Giacomo Mattei-

