

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 107/2019 RGEI

G.E. dott.ssa Milena Palmisano – Professionista delegato Avv. Danilo Mascitti

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO

DELEGATA A PROFESSIONISTA

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Danilo Mascitti, iscritto all'Albo degli avvocati del foro di Fermo, con studio in Porto Sant'Elpidio alla Via Trentino Sud n. 6, Professionista Delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., vista l'ordinanza emessa dal Giudice delle Esecuzioni, Got delegato dott.ssa Domizia Perrone in data 24.10.2023, e la successiva ordinanza emessa dal G.E. dott.ssa Milena Palmisano in data 27.05.2026, nel giudizio di espropriazione immobiliare n. 107/2019 R.G.E.I. Tribunale di Fermo,

AVVISA

Che il giorno **14 settembre 2026 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio via Trentino sud n. 6, si procederà alla **vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., del lotto di seguito indicato e analiticamente descritto nell'elaborato peritale redatto dal CTU Geom. Patrizio Giorgetti al quale si fa espresso rinvio

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su unità abitativa posta ai piani 1° e 2° sottostrada facente parte di un edificio plurifamiliare sito in Montegranaro (FM) in Corso G. Matteotti n. 20.

Il lotto è costituito da appartamento al piano 1° sottostrada di mql 88,20 circa suddiviso in: scala d'ingresso, ripostiglio, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno e 2 camere. La restante porzione al Piano secondo sottostrada di mql 79,00 circa è suddivisa in 4 locali allo stato semigrezzo attualmente utilizzati come cantina/deposito. L'unità immobiliare descritta è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al foglio 18 p.lla 117 sub 12 graffata con la p.lla 331 sub 3, Categoria A/3.

Le unità immobiliari godono dei diritti di proprietà sui beni comuni pari: 20,08% sulle strutture dell'edificio, 8,93% sul tetto di copertura, 25,60% su terrazzo al piano secondo, 41,48% sul terrazzo al piano primo e 10,80% sul vano scala ed ingresso.

Le unità immobiliari confinano con sovrastante Sub 6 della part.lla 117 (altra proprietà), con il vano scala condominiale, a Sud con le part.lle 116 e 126 ed a Nord con la part.lla 118.

Il lotto è **occupato dagli esecutati**.

L'immobile non è munito di attestazione di prestazione energetica.

Prezzo base d'asta: € 16.875 (Euro sedicimilaottocentosettantacinque/00).

Offerta minima: € 12.656,25 pari ad almeno il 75% del prezzo base d'asta

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00

PRECISAZIONI

Dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Patrizio Giorgetti, alla quale si rinvia, emerge quanto segue.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio storico Plurifamiliare edificato con orditura portante in muratura piena intonacata e tinteggiata e solai in latero cemento. L'unità abitativa

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

al Piano Primo Sottostrada di mq 88,20 circa complessivi, con accesso dal vano scala condominiale, costituito da: scala d'accesso, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, cucina-pranzo, bagno e 2 camere. La pavimentazione risulta essere omogenea in tutte le stanze, bagno compreso, e risulta essere in gress porcellanato chiaro. Il portone d'ingresso è un portone legno vetusto, mentre le porte interne sono in legno tamburato laminato bianco. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, anch'esse vetuste, con vetro singolo e persiane in alluminio bianche. Il Piano Primo Seminterrato è dotato di impianto elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento anche se sono presenti i soli corpi radianti in ghisa e risulta assente la caldaia. Il Piano Secondo Sottostrada di mq 79,00 circa complessivi, autorizzato come abitativo con un soggiorno una cucina una dispensa ed un fondaco, nella realtà risulta essere allo stato grezzo ed utilizzato come cantina deposito. L'unico accesso è su un cortile condominiale esterno, non è presente la pavimentazione, non ci sono gli infissi interni e quelli esterni sono costituiti da vecchie persiane in legno ed una vecchia porta in legno d'ingresso, non sono presenti impianti idro-sanitari e di riscaldamento e l'impianto elettrico è costituito da un solo punto luce ed una sola presa di corrente.

URBANISTICA.

Dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Patrizio Giorgetti, alla quale si rinvia per ogni migliore identificazione del bene, emerge che:

L'immobile è stato costruito in data anteriore al settembre del 1967, trattasi di edificio storico. E' stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. Del 5/04/2008, prot. n. 2008 per risanamento conservativo e manutenzione straordinaria per rifacimento del tetto e ristrutturazione delle facciate e dei terrazzi;
- CILA del 27/07/2018 prot. 14491 P.E. 57/2018 per interventi di consolidamento in fondazione;
- CILA del 19/07/2019 prot.- 14540 P.E. 190/2019 per manutenzione straordinaria dell'ingresso condominiale e del lastrico solare,
- Permesso di costruire n. 80/2003 del 23/07/2003 P.E. 306/2003 prot- 180117 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, volturato a nome degli esecutati in data 04/08/2005 con richiesta prot. 711/2005 del 14/01/2005;
- richiesta di abitabilità relativamente al solo piano primo seminterrato in data 18/01/2005 prot. 3109 del 21/02/2005 P.E. 249/2005.

L'immobile risulta **non conforme**.

La suddivisione interna del Piano Primo Seminterrato risulta totalmente differente da quanto approvato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Montegranaro e da quanto riportato nella Planimetria Catastale, in quanto su questo piano sono indicate solo camere, disimpegni ed un bagno, ed invece sono presenti anche soggiorno e cucina e manca addirittura la scala di collegamento con il sottostante Piano Secondo Sottostrada. Anche questo piano risulta totalmente differente da quanto approvato presso l'Ufficio Urbanistica e dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Le difformità riscontrate sono **sanabili** tramite CILA Edilizia in Sanatoria, per la diversa distribuzione degli spazi interni, dietro pagamento di sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00; mediante SCIA in sanatoria per le modifiche strutturali e prospetti al piano secondo seminterrato, dietro pagamento di una sanzione di € 562,00; sanatoria al Genio Civile, dietro pagamento di una sanzione di € 562,00, infine va presentato atto di aggiornamento catastale presso il competente ufficio territoriale ad un costo di € 100,00.

Si precisa che il bene staggito è privo dell'attestato di prestazione energetica. L'esperto ha già tenuto conto del costo per l'acquisizione dell'A.P.E. nella valutazione dell'unità immobiliare.

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

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 geom. Patrizio Giorgetti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e pubblicata sul Portale delle Vendite pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net, sul sito del Tribunale di Fermo; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura dalla società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- f) Se l'immobile posto in vendita è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, potrà fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo del prezzo.
- g) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- h) L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica. Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale), a pena di esclusione, l'offerta e la documentazione come di seguito riportato.

Offerte di acquisto: contenuto e documentazione da allegare.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella presente ordinanza.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica (entro le ore 12,00 del 7 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 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

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

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. 107/2019 R.G.E. Tribunale di Fermo, lotto unico, versamento cauzione”** e dovrà essere versata su conto corrente intestato alla presente Procedura: **TRIBUNALE DI FERMO UF.ES.IMM.RI RG 107/2019”** acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo, avente il seguente IBAN **IT 37 N 06150 69670 CC0160117913**.
- 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.

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

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 presente procedura acceso presso la Cassa di Risparmio di Fermo intestato a “**TRIBUNALE DI FERMO UF. ES. IMM.RI RG 107/2019**”, avente il seguente IBAN **IT 37 N 06150 69670 CC0160117913**.

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

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia dell'offerta, richiamato l'art. 571, co. 2 c.p.c., “*L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 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 utente per la presentazione dell'offerta telematica” presente sul sito pst.giustizia.it.

In caso di mancata aggiudicazione, il Delegato 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 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 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; o 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;

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

- dichiarerà aperta la gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La **gara** avrà la durata di 2 giorni **con inizio il giorno 14 settembre 2026**, subito dopo che il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, **con termine il 16 settembre 2026 alle ore 12,00**.

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

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 bis, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-bis co. 3, n. 7).

Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario.

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

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

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.

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

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

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

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

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

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

L'aggiudicatario dovrà, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione - o entro il diverso inferiore termine indicato nell'offerta - a pena di decadenza, senza applicare la c.d. sospensione feriale e non prorogabile al giorno successivo qualora l'ultimo giorno sia festivo, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione).

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.

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.

STUDIO LEGALE MASCITTI

Avv. Danilo Mascitti

Patrocinante in Cassazione

63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM) – Via Trentino Sud, 6 – Tel. e Fax 0734/290426

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

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione, sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente. Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

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

La presentazione dell'offerta di partecipazione implica per l'offerente la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nella relazione peritale; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.tribunale.fermo.it, nonché sul sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net spa, che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti C.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio in Porto Sant'Elpidio (FM), via Trentino Sud n. 6, tel. e fax 0734.290426, cell. 338.3748930, pec. danilo.mascitti@ordineavvocatifermopec.it; e-mail: studiolegalemascitti@gmail.com, ove potranno essere richieste tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Fermo, con sede in Monsano (AN) via Cassolo n. 35, Tel. 0731/605180 email per richiesta visite infovisite@ivgmarche.it, portale aste www.astemarche.it.

Porto Sant'Elpidio, lì 09.06.2026

Il professionista delegato

Avv. Danilo Mascitti