

TRIBUNALE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI DELEGATA A NOTAIO

Il sottoscritto Dottor Alfonso Rossi, Notaio in Porto Sant'Elpidio, con studio notarile ivi alla via Maddalena n.2, delegato dal Giudice dell'Esecuzione, ex art.591 bis c.p.c. con delega del 29/1/2019, conferma di delega del 5/3/2025, nonché provvedimento di proroga dell'incarico del 20/5/2026, nell' esecuzione immobiliare n. **43/2001**,

AVVISA

che il giorno mercoledì **7 ottobre 2026 alle ore 18.00**, presso il suo studio notarile a Porto Sant'Elpidio alla via Maddalena n. 2, al piano secondo, si procederà al quinto esperimento di vendita senza incanto dei beni di seguito descritti, con modalità telematica e gara telematica asincrona, come appresso indicato, in conformità alle disposizioni impartite dal G.E. con l'ordinanza di conferma di delega.

"LOTTO 1":

Diritti di piena ed intera proprietà di

casa signorile con laboratorio industriale, locale cabina elettrica ed antistante area utilizzata a parcheggio siti in Sant'Elpidio a Mare, via Angeli angolo via Celeste 22 distinti nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 60 con le particelle

a) 250 sub 1, casa signorile che si sviluppa su tre piani fuori terra destinati ad abitazione, con ampia terrazza costituente la copertura del laboratorio al PS1 di cui alla successiva lett. b) oltre una piccola centrale termica, un portico e corte pertinenziale, Cat. A/2, classe 4, vani 13, della R.C. Di Euro 597,54,

confinante con: via Angeli, via Tirso, corte comune, salvo altri;

b) 250 sub 2 laboratorio ai piani seminterrato primo e seminterrato secondo, Cat. D/7, della R.C. di Euro 2.153,46,

confinante con: via Celeste, via Angeli e Via Tirso, salvo altri;

c) 250 sub 3, cabina elettrica al piano seminterrato secondo, della superficie di mq. 18,72, Cat. D/7, della R.C. di Euro 46,73,

confinante con: via Celeste, via Angeli e Via Tirso, salvo altri;

d) area asfaltata della superficie catastale di mq. 280 destinata a parcheggio, sita a Sant'Elpidio a Mare distinta nel N.C.T. di detto Comune al foglio 60 con la particella 404 del R.D. di Euro 1,37 e del R.A. di Euro 1,74

confinante con: via Celeste, via Angeli, salvo altri.

Ai suddetti immobili competono i diritti millesimali sugli enti, parti e spazi dell'intero fabbricato che di fatto o per legge sono destinati ad uso comune.

Gli immobili saranno posti in vendita, nell'attuale stato di fatto e di diritto, al seguente prezzo base:

Euro 201.386,25 (duecentounomilatrecentottantasei virgola venticinque centesimi)

offerta minima: pari al 75% del prezzo base corrispondente ad Euro 151.039,69;

cauzione: 10% del prezzo offerto;

URBANISTICA

Dalla perizia redatta dal CTU del 26/6/2018 in sostituzione di quella del 15/6/2018 depositate in atti risulta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente avviso d'asta lett. a), b) e c) è iniziata in data anteriore al giorno 1/9/1967 nonché per lo stesso sono state rilasciate dal Comune di Sant'Elpidio a Mare

* Licenza di costruzione Prot. n. 4345, n. 133 del 28/6/1972,

* Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Prot. n. 7361 n. 71/79 del 4/10/1979;

* Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Prot. n. 10196 n. 118/89 del 20/9/1989;

Inoltre il CTU ha dato atto che

* in data 30/4/1986 è stata presentata domanda di condono Prot. 5752 per la quale non è mai stata rilasciata dal Comune di Sant'Elpidio a Mare Concessione edilizia in sanatoria;

* in data 12/6/1997 con lettera Prot. n. 09572, il Comune di Sant'Elpidio a Mare richiedeva integrazione di documentazione che veniva presentata il 13/9/1997 con Prot. n. 14657 (altrove il CTU scriverà con Prot. n. 14667) ed in data 29/5/1998 Prot. n. 008617 con le ricevute di pagamento per il conguaglio dell'oblazione e degli oneri di concessione.

La suddetta domanda di condono è relativa:

1) all'ampliamento della Centrale Termica al PS1 e il WC al piano terra, (modulo 47/85-A1 opere ad uso residenziale), la costruzione della veranda al Piano primo e chiusura terrazza al piano terra, (modulo 47/85-A/2 opere ad uso residenziale) ampliamento locali abitazione al piano secondo (Modulo 47/85-A3 opere ad uso residenziale) il tutto facente parte dell'unità immobiliare individuata alla superiore lett. a) (fg. 60 part. 250 sub 1)

2) all'ampliamento tettoia laboratorio al PS1 e PS2, (Modulo 47/85-D/4 opere ad uso non residenziale) ampliamento per uso deposito al piano seminterrato secondo, (Modulo 47/8-D6 opere ad uso non residenziale) tutti facenti parte dell'unità immobiliare individuata alla superiore lett. b) (fg. 60 part. 250 sub 2) ;

3) alla realizzazione cabina elettrica al PS2, (Modulo 47/85-D/7 opere ad uso non residenziale) facente parte dell'unità immobiliare individuata alla superiore lett. c) (fg. 60 part. 250 sub 3) ;

4) all'area parcheggio non realizzata (Modulo 47/85-D/5, opere ad uso non residenziale) facente parte dell'unità immobiliare di cui al superiore lett. d) (fg. 60 part. 250 sub 4) – opere ultimate nel 1976.

Il CTU nella sua relazione (Pag. 8 di 56) dà testualmente atto che *“il condono a seguito di revisione effettuata il 05/05/2018 dal Comune di Sant'Elpidio a Mare così come richiesto dal CTU, non è stato rilasciato per le seguenti motivazioni:*

- *errato errore di calcolo dell'oblazione per cui manca ancora un versamento di 203,20 €;*
- *relativi interessi legali dal 05/05/1998 al 05/05/2018 di 108,12 €*
- *manca di elaborati grafici relativi ai prospetti alle sezioni delle opere abusive;*
- *certificato di idoneità statica;*
- *inoltre, non è possibile sanare con questo condono l'area parcheggio non realizzata se si riferisce al parcheggio pubblico. Dalla prat. n. 133 del 1972 per ampliamento del laboratorio artigianale, sembrerebbe ci sia l'intenzione di cedere all'amministrazione la part. 404 foglio 60 come parcheggio ad uso pubblico. Attualmente infatti, tale area è utilizzata come parcheggio pubblico.*

Nel 2002 i proprietari(omissis), hanno presentato al Comune di Sant'Elpidio a Mare la richiesta per accedere ai fondi della Regione Marche per la realizzazione di un ascensore nella loro abitazione in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge 13 del 9/01/1989) per un costo di 35.000,00 €.

Probabilmente nel 2003 hanno realizzato un ascensore per il collegamento dei tre piani (PS1-PT-P1) con ballatoio al P1° per il collegamento dell'ascensore al corridoio nella zona notte. Dal controllo effettuato all'ufficio Tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, non è risultata nessuna pratica edilizia riguardante tale opera. Pertanto, si prevede un costo di 3.000,00 € per sanare tale opera dal punto di vista catastale ed urbanistico o per la sua eventuale demolizione”.

Si evidenzia che tutti i dati di cui sopra e con particolare riferimento ai valori da pagare per il rilascio di eventuali sanatorie così come riportati nella perizia del CTU alla quale qui comunque si fa esplicito riferimento, anche per quanto qui non ritrascritto integralmente, sono relativi al periodo della redazione della suddetta alla data del 26/6/2018.

In relazione alla conformità catastale il CTU dà atto che sono state rilevate le seguenti difformità:

“Errato riporto sulla mappa catastale della particella 250 al foglio 60 del Comune di Sant’Elpidio a Mare della corte dell’edificio in quanto sulla mappa è individuato come costruito. -Le planimetrie catastali non sono corrispondenti allo stato dei luoghi per le seguenti difformità:

**Planimetria catastale del foglio 60 particella 250 sub. 1: al PT sono stati demoliti dei divisori dell’ingresso e della cucina, manca il riporto in mappa dell’ascensore. Al P1 è stato demolito il divisorio dei due bagni diventando un unico locale ed è stata chiusa una porta, è stata aperta una nuova porta dal corridoio fino al ballatoio, realizzato come ampliamento, che si collega all’ascensore.*

**Planimetria catastale del foglio 60 particella 250 sub. 2: al PS1 è stata realizzata in parte una diversa divisione interna e manca il riporto in mappa dell’ascensore. Inoltre questa unità immobiliare dovrebbe essere divisa in due, in quanto una porzione è affittata*

-Mancato riporto nelle planimetrie catastali dell’intera corte riportata solo parzialmente al sub.1.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Redazione di un nuovo tipo mappale per riportare in mappa correttamente la corte e rettificare l’estratto esistente per errata indicazione. -Redazione di n° 4 unità immobiliari - Redazione di elaborato planimetrico. L’immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.”

Sempre in relazione alle difformità catastali si fa altresì esplicito riferimento a quanto il CTU indica alla pagina 10 di 56 così come se qui fosse integralmente ritrascritto.

Si ribadisce comunque, che tutte le suddette indicazioni di natura urbanistica, catastale e di possesso, sono state rilevate dalle più volte sopra richiamate perizie tecniche depositate in Cancelleria in data 26/6/2018 in rettifica e sostituzione di quella del 15/6/2018 e da ultimo in data 8/11/2023 (quest’ultima relativamente alla determinazione del prezzo base d’asta) dal C.T.U. d.ssa Laura Cognigni tecnico incaricato e che le stesse potranno essere consultate sul sito internet "www.astalegale.net".

ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI

La CTU ha inoltre dato atto che “il laboratorio al PS1” (fg. 60 part. 250 sub 2) che “ha una superficie di 445,08 mq. è suddiviso in due parti:

- una parte collegata all’abitazione da scala interna e ascensore utilizzata in parte come lavanderia ed in parte come falegnameria amatoriale con accesso esterno sulla corte e cancello carrabile su via Tirso;

- l’altra parte invece, è affittata a..... (omissis) ed è composta da bagno, n. 2 uffici, officina, con accesso esterno sul parcheggio in via Celeste particella 404. L’Istituto Vendite Giudiziarie ha dato atto che il contratto di affitto non è opponibile all’esecuzione.

Inoltre da perizia di supralluogo del custode IVG si è dato atto che l’esecutato con famiglia vivono nell’abitazione oggetto del presente avviso di vendita.

Gli immobili oggetto del presente avviso di vendita di cui alle superiori lett. a), b) e c), **non** sono muniti di **attestato di prestazione energetica**.

TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo *web* “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore designato nella su citata ordinanza del G.E. del 5/3/2025 ossia, precisamente, il portale www.spazioaste.it

L’offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del quinto giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente** a quello fissato nell’avviso di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e, quindi, precisamente entro il giorno **mercoledì 30 settembre 2026 alle ore 12.00.**

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta e 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:

- ✂ o l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ✂ o l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ✂ o il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- ✂ o l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- ✂ o la data delle operazioni di vendita;
- ✂ o il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- ✂ o l'importo versato a titolo di cauzione;
- ✂ o 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. 43/2001 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione"**;
- ✂ o il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✂ o 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;
- ✂ o l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✂ o copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- ✂ o 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;
- ✂ o la richiesta di agevolazioni fiscali;
- ✂ o 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);
- ✂ o 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;
- ✂ o 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;

✂ o 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;

✂ o se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo appositamente a disposizione dal Gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso BANCA SELLA filiale di Biella – IBAN IT75A0326822300052136399670** (causale “Proc. Esecutiva n. 43/2001 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione”, come sopra già indicato).

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 decimo del prezzo da lui proposto”*, ossia offerto in sede di presentazione della domanda.

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 Gestore, senza richiedere apposita autorizzazione al G.E., 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 innanzi nominata, **Astalegale.net s.p.a.**.

b) **Il portale** sul quale avrà luogo la vendita telematica è quello dichiarato dal Gestore e indicato nell'apposito elenco dei Gestori delle vendite telematiche individuati dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari; e, precisamente, il portale www.spazioaste.it.

c) **Il referente della procedura**, incaricato delle operazioni di vendita, è il **notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio**.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it, 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, **mercoledì 7 ottobre 2026 alle ore 18.00**, il Professionista delegato:

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

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

Gara e aggiudicazione

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

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

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

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con l'individuazione nell'avviso di vendita della data di inizio (22 ottobre 2025, ore 16.00) e della data di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il Delegato fisserà alle ore 12.00 del giorno di scadenza (24 ottobre 2025) il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto e non vi sono altre offerte (c.d. prezzo minimo), il Professionista Delegato, ex art. 591 *bis*, co. 3, n. 3) c.p.c., provvederà a deliberare anche sull'offerta al c.d. prezzo minimo, non aggiudicando solo nel caso in cui in base alle circostanze di fatto specifiche e concrete vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o qualora sia stata presentata istanza di assegnazione, provvedendo nel primo caso ad indire una nuova vendita e nel secondo a deliberare sull'istanza di assegnazione ex artt. 590 e 591 co. 3 c.p.c. (v. art. 591-*bis* co. 3, n. 7). Il Delegato si asterrà dall'aggiudicazione, rimettendo gli atti al GE, allorquando, in presenza dell'istanza di assegnazione, il prezzo raggiunto dagli offerenti all'esito della gara non superi il prezzo-base, dovendo viceversa aggiudicare nel caso contrario. Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

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:

✂ o 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;

✂ o il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma;

✂ o 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 (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 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.

o 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.

o Terminata la gara il Giudice/Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario

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

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

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

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

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.

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.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA

L'apertura delle buste telematiche avverrà il giorno **30 settembre 2026 a partire dalle ore 18,00** presso lo studio del delegato sito in Porto Sant'Elpidio, via Maddalena n. 2.

In caso di pluralità di offerte valide si darà luogo alla gara telematica tra gli offerenti CHE VI INTENDONO PARTECIPARE secondo le modalità sopra specificatamente riportate.

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Come partecipare

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale del gestore delle vendite telematiche procedendo come descritto nel "Manuale utente" disponibile all'interno dei portali dei gestori. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

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 pregiudizievoli (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a

spese della procedura); 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:**

gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale prescelto e comunicato nell'avviso di vendita (seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale), a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

1. Offerta d'asta;
2. Copia della contabile di versamento della cauzione versata mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore ASTALEGALE.NET SPA acceso presso BANCA SELLA filiale di Biella – IBAN IT75A0326822300052136399670 CAUSALE: "Proc. Esecutiva n. 43/2001 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione". Il versamento della cauzione dovrà essere stato effettuato a pena di inammissibilità dell'offerta entro 5 giorni lavorativi anteriori alla data fissata per la vendita;
3. Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche;
4. Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche;
5. Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCIAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
6. In caso di Persona Fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge deve partecipare all'udienza fissata per l'aggiudicazione definitiva per rendere la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);
7. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
8. Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
9. La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel sito. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di 5 giorni prima della data fissata per la vendita mediante bonifico bancario sul conto del gestore. E, in ogni caso, l'accredito delle somme versate a titolo di cauzione, sul conto corrente del Gestore sopra indicato, dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita riferibile all'operatore prescelto (per Astalegale garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.)

Offerte

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, e 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.

Aggiudicazione

Nel caso sia pervenuta un'unica offerta per un importo pari o superiore al prezzo base IL LOTTO verrà 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1000. Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni con l'individuazione nell'avviso di vendita della data di inizio e della data di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il Delegato fisserà alle ore 12.00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità 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 nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi, ovvero gli offerenti non diano luogo alla gara mediante formulazione di offerte in aumento, verrà dichiarato aggiudicatario 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, 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.

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.

Entro 48 ore dall'aggiudicazione del bene il Delegato alla vendita e/o il gestore delle cauzioni provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari. Terminata la gara il Delegato aggiudica definitivamente il lotto ovvero dà atto che l'asta è andata deserta.

Informazioni per l'aggiudicatario - (vendita senza incanto)

L'aggiudicatario nel termine di gg. 120 dalla vendita, se questa sarà divenuta definitiva, dovrà depositare il prezzo di aggiudicazione, dedotta la sola cauzione già prestata.

Sono a carico dell'aggiudicatario altresì tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.

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.

A norma dell'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.

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 sessanta 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 versata entro 120 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 co. 5° 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 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino 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”.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato, dal quale potranno essere fornite maggiori indicazioni.

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

L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione entro 30 giorni dal saldo prezzo, ed il delegato procederà alla trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del Decreto di Trasferimento.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astalegale.net e sul sito del Tribunale di Fermo unitamente all'ordinanza di delega del G.D. e alla perizia del C.T.U.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Istituto Vendite Giudiziarie Marche Srl, tel 0731/ 60914 - 605180 – 605542 Fax: 0731/60914, Email: info@ivgmarche.it, Direzione Generale:

Via Cassolo, 35 60030 MONSANO (AN) - sito web: “www.marche.astagiudiziaria.com”

Porto Sant'Elpidio, li 6 luglio 2026.

Il Professionista Delegato

Dott. Alfonso Rossi (Notaio)