

TRIBUNALE DI FERMO

98/2020 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta Dott.ssa Laura Monterotti, con studio in Montappone, Via Dante Alighieri, 38, delegata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo- Dott.ssa Milena Palmisano- ai sensi dell'art.569 e 591 bis c.p.c., con ordinanza del 29.05.2024 nell'esecuzione immobiliare n.98/2020 R.G.E.I.

AVVISA

che il giorno **2 Dicembre 2026 alle ore 10,00**, si svolgerà **la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** dei beni sotto descritti, tramite la piattaforma www.spazioaste.it come di seguito descritto e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

A-Diritti pari ad 1/1 di proprietà di immobile sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Galilea, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 52, particella 221, sub 7, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale Euro 139,19.

L'immobile è costituito da un'abitazione al piano primo (con accesso al sottotetto non utilizzabile) avente una superficie lorda di mq 58,26 ed un balcone posto all'ingresso della stessa di superficie lorda complessiva di mq 5,63 e da un locale uso cantina al piano interrato con superficie lorda complessiva di mq 15,42, una rimessa/deposito al piano terra con superficie lorda complessiva di mq 58,26.

L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica.

Stato di occupazione: L'immobile allo stato attuale risulta libero

B- Diritti pari ad 1/1 di proprietà di immobile sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Galilea, censito al Catasto fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, al Foglio 52, Particella n.223, Cat.C/6, rendita € 54,23.

C- Diritti pari ad 1/1 di proprietà di terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Galilea censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 52, Particella 220, superficie catastale 100 Mq.

D- Diritti pari ad 1/1 di proprietà di terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Galilea, censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 52, Particella 279, classe 3, superficie catastale 150 Mq, Reddito dominicale €0,62 Reddito agrario € 0,85.

LOTTO 3

Diritti pari ad 1/1 di proprietà di terreno sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Galilea, censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Elpidio a Mare al Foglio 52, Particella 224, classe 3, superficie catastale 2.077 mq, Reddito dominicale € 8,58 reddito agrario € 11,80.

URBANISTICA

Per l'urbanistica si richiama qui integralmente la perizia dell'Arch. Fernando De Santis come depositata ai sensi di legge e i relativi allegati.

Relativamente al Lotto 2 (Bene A), si riportano di seguito i titoli indicati in perizia. L'immobile è stato realizzato in data antecedente il 1965.

- Licenza di costruzione prot.n.4751 del 29/05/1965;
- Licenza di costruzione prot.n.2660 del 08/07/1968;
- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Prat.n.97/86 Prot.n.4630 del 21/08/1986.
- P.D.C. per sanatoria edilizia n.129/05 Prot.n.26143 del 17/12/2004

PRECISAZIONI

Relativamente al lotto 2:

Bene A- il CTU incaricato Arch. Fernando De Santis, nella relazione di stima, ha rilevato che per il fabbricato non sono state presentate istanze di condono ai sensi delle L. 47/85, ma dall'indagine urbanistica eseguita, si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- Presenza di un piccolo locale interrato, accessibile da una botola nel pavimento, nell'angolo nord - ovest del fabbricato ad uso cantina;
 - Tamponatura di tutte le aperture verso l'esterno al piano terra, compresa la porta del ripostiglio ricavato al di sotto del vano scala esterno, ad eccezione di quella d'ingresso al piano dotata di serranda avvolgibile;
 - Diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo;
 - Piccole modifiche dimensionali delle aperture (finestre) sui prospetti nord-ovest e sud-ovest al piano primo;
 - Diverso dimensionamento della scala esterno di accesso al piano primo e relativo balcone.
- Le predette irregolarità sono tutte sanabili ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Bene B- Il CTU incaricato Arch. Fernando De Santis, nella relazione di stima, ha rilevato che l'immobile, secondo quanto riportato nella mappa catastale, risultava edificato in aderenza alla facciata nord - ovest dell'immobile A precedentemente descritto.

In realtà, è una particella di terreno edificabile catastalmente individuata nell'atto di pignoramento come garage che non trova nessun riscontro sia fisico sul terreno che urbanistico, in quanto non presente in nessuna pratica edilizia agli atti del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Bene C- Il CTU incaricato Arch. Fernando De Santis, nella relazione di stima, ha rilevato che il terreno si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona ZTR1 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, Strada Galilea;

Tale particella di terreno, è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle nn. 221,393, 223, 224, 279 e 632 f. 52 di detto Comune.

Il Ctu inoltre precisa che come si può evincere in modo abbastanza immediato, la particella n. 220 costituisce di fatto la corte comune degli immobili censi_ con part. n. 221 sub. 7 e part. 632. È inoltre di fatto soggetto a servitù come già specificato in perizia. In data 16/10/2009 è divenuta, attraverso una VARIAZIONE D'UFFICIO, strada pubblica per motivi sconosciuti al sottoscritto.

Bene D- L'immobile si trova in zona ZTR1 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare, a ridosso di Strada Galilea in quanto **trattasi di strada sterrata privata sulla quale insiste una servitù di passaggio consolidatasi nel tempo, a servizio dei seguenti immobili: particella di terreno agricolo censita al f. 52 part. 224 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, particella di terreno edificabile (catastalmente individuata come garage) censita al f. 52 part. 223 del Comune di Sant'Elpidio a Mare, fabbricato censito al f. 52 part. 221 sub. 7 del Comune di Sant'Elpidio a Mare e terreno censito al f. 52 part. 220 del Comune di Sant'Elpidio a Mare (catastalmente strada pubblica, in realtà corte della part. 221 sub. 7 f. 52).**

Relativamente al Lotto 3:

Il CTU incaricato Arch. Fernando De Santis, nella relazione di stima, ha rilevato che il terreno oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona TA - TESSUTO AGRICOLO (Art. 58 N.d.A.) del Comune di Sant'Elpidio a Mare e ricade nell'ambito della "FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI" e nel "LIMITE DI TUTELA ORIENTATA DEL CENTRO STORICO (Art. 46c N.d.A.)" per una superficie di mq 1.825.

La restante porzione di superficie equivalente a mq 252, risulta direttamente edificabile ai sensi del P.R.G., ma impossibile se si rispettano le distanze tra i confini e i fabbricati; pertanto potrebbe essere utilizzata solo per l'ampliamento volumetrico degli edifici confinanti.

Ricade in zona ZTR1 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA' (Art. 33 N.d.A.) **ed è soggetta a servitù di passaggio in favore delle particelle n. 223, n.393, n.387 f. 52 di detto Comune.**

GRAVAMI

Per quanto concerne i gravami, si fa riferimento alle risultanze dei registri immobiliari e si indicano di seguito:

-Iscrizione Ipoteca Volontaria Fermo del 25/06/2009, RP n.1165 RG n.5362 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo. **La formalità è riferita a tutti gli immobili e terreni del Lotto 2 e Lotto 3.**

-Iscrizione Ipoteca Volontaria Fermo del 10/05/2010, RP n.863 RG n.3553 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo. **La formalità è riferita a tutti gli immobili e terreni tranne al terreno identificato al Foglio 52 Particella 220 (Bene C)**

-Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 02/10/2020 RP n.4552 RG n. 6295 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Fermo. **La formalità è riferita a tutti gli immobili e terreni del Lotto 2 e Lotto 3.**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia redatta dall'esperto Arch.Fernando De Santis del 15/05/2024 e dall'addendum alla perizia di stima che si richiamano espressamente e alle quali si rimanda anche per l'individuazione delle formalità pregiudizievoli gravanti il lotto sopradescritti e consultabile sul sito internet www.astalegale.net e sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Il LOTTO 2 viene posto in vendita al prezzo base di Euro Euro 33.586,88 (trentatremilacinquecentottantasei virgola ottantotto), oltre imposte di legge.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad Euro 25.190,16 (venticinquemilacentonovanta virgola sedici).

Per il predetto lotto, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Il LOTTO 3 viene posto in vendita al prezzo base di Euro 12.487,50 (dodicimilaquattrocentottantasette virgola cinquanta) oltre imposte di legge.

L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e, quindi non inferiore ad Euro 9.365,63 (novemilatrecentosessantacinque virgola sessantatre).

Per il predetto lotto, in caso di gara, il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti **esclusivamente in modalità telematica.**

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

Predisposizione ed invio dell'offerta con modalità telematica:

Gli interessati all'acquisto devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: 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 dalla scheda del lotto in vendita tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno della piattaforma www.spazioaste.it compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le indicazioni del gestore.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nel presente avviso, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 25 Novembre 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, 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 ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o P.IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente;
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato o non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dal paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 D.M. 26.2.2015;
- per escludere il bene dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona fisica), deve allegare certificato del registro delle imprese o visura camerale da cui risultino i poteri oppure la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Professionista 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.98/2020 R.G.E., lotto n..., versamento cauzione". Il bonifico dovrà essere effettuato sul c/c intestato alla procedura "Tribunale di Fermo Uf.Es.Imm.RG 98/2020" acceso presso la Carifermo SPA avente il seguente IBAN: **IT 42 T 06150 69540 CC0240120745**
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (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, nonché documento e codice fiscale del rappresentante;
- se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un **mandatario** (art. 579 co. 2 c.p.c.), copia per immagine della **procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, deve versare, a titolo di **cauzione**, una somma pari (o comunque non inferiore) al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "Tribunale di Fermo Uf.Es.Imm.RG 98/2020" acceso presso la Carifermo Spa avente il seguente IBAN: IT 42 T 06150 69540 CC0240120745- Causale: Proc. Esecutiva n.98/2020 R.G.E., lotto n., versamento cauzione**

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

In sintesi, quanto alle cause di inefficacia e inammissibilità dell'offerta, oltre alle cause sopra riportate nel presente avviso, si richiama l'art. 571, co. 2 c.p.c., per cui **"L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al 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, senza richiedere apposita autorizzazione al GE, provvederà nel più breve tempo possibile a restituire l'importo versato dall'offerente non aggiudicatario a titolo di cauzione, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da cui proviene la somma accreditata (al netto degli eventuali oneri bancari).

Modalità della vendita telematica asincrona

- a) Il Gestore della vendita telematica è: ASTALEGALE.NET SPA
- 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 individuato dall'Ufficio esecuzioni Immobiliari della vendita, ovvero 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 www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: il giorno 02 Dicembre 2026 ore 10,00

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 www.spazioaste.it** 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 ASINCRONA tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Non sono ammesse offerte in aumento presentate con importi decimali.

La gara TELEMATICA ASINCRONA avrà la durata di 2 (due giorni), dal giorno 02 Dicembre 2026 ore 10.00 al giorno 04 Dicembre 2026 ore 12.00 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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 1000,00 (euro mille virgola zero zero)

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

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

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 -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.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.
- f) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- g) L'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, può fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.
- h) Tutte le attività a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- i) Per quanto non espressamente qui previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario si rinvia alle disposizioni del Giudice Delegato contenute nell'ordinanza di delega al paragrafo VIII.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita (unitamente a copia dell'ordinanza, della perizia e delle foto) sarà pubblicato sul PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE del Ministero della Giustizia e nel sito internet www.astalegale.net di Astalegale.net Spa che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Fermo e che tra il compimento di tali ulteriori forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Il lotto potrà essere visionato previa richiesta effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche al seguente link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Custode Giudiziario: MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL con sede in Macerata (MC), Via Roma 151)

Montappone, 31/07/2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Laura Monterotti