

DOTT. ROBERTO VITTORI

62012 Civitanova Marche (MC), Via Milazzo n° 39

Tel. mob. +393351265919 e-mail rob.vittori@hotmail.it

pec roberto.vittori@pec.odcecfermo.it

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA
(artt. 569, 571, 576, e 591bis c.p.c.)

(Esperimento n. 1)

Il sottoscritto, Dott. Roberto Vittori, residente in Fermo (FM), C.da Cugnolo 4, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Fermo al n.276/A, con studio in Civitanova Marche (MC), Via Milazzo n.39, ove, ai fini del presente avviso ha eletto domicilio,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice delle Esecuzioni in data 15 gennaio 2026, in relazione al **Contenzioso civile (Causa divisionale) n.1815/2023 R.G.**, con la quale è stata disposta la vendita del Lotto UNICO nel procedimento esecutivo **n.217/2012 R.G.E.I. TRIBUNALE DI FERMO** (promosso da doVALUE SPA – Mandataria di BCC NPLS 2018 – 2 Srl) a mezzo della quale sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, visti gli articoli 569 e 591 bis C.P.C..

AVVISA

che il giorno **15 DICEMBRE 2026 alle ore 10.00**, presso lo studio del Dott. Roberto Vittori, sito in Civitanova Marche (MC), Via Milazzo n° 39, si svolgerà la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona del lotto Unico sotto descritto, tramite il gestore designato **Astalegale.net S.p.A.** con 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 UNICO

Il LOTTO UNICO oggetto di esecuzione, sito in Sant'Elpidio a Mare (FM), Strada comunale San Pietro scn, riguarda un'abitazione di tipo economico ed uno stabilimento adibito ad allevamento ovicolo. I beni sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare:

- **Abitazione di tipo economico** al Foglio n.63 particella n.331, sub.2, Piani 1-2, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 113,88;
- **Stabilimento adibito ad allevamento avicolo** al Foglio n.63, particella n.331, sub. 3, categoria catastale D/10, rendita catastale euro 10.427,44.

Edificati sulla particella 331 del foglio 63 Comune di Sant'Elpidio a Mare di Ha 1.92.10 (Tipo Mappale del 14/05/2021 Pratica n. AP0030752) derivante dalla fusione delle particelle 85, 170, 171 e 133.

Di seguito la descrizione per i due subalterni:

Partic. 331 sub. 2 (Abitazione di tipo economico): trattasi di edificio di modesta fattura, poggiante su una struttura a cassaforma in c.a. (piano terra) realizzato, ai piani superiori, con blocchi prefabbricati in cemento vibrocompresso uniti da malta cementizia, solaio in latero cemento e copertura piana, che si sviluppa su ulteriori due piani comunicanti da scala esterna. Il manufatto ha conseguito la destinazione abitativa a seguito di rilascio Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 nel 2015, per uso abitativo del custode dell'azienda, con relativi accessori (scala, loc. caldaia, ballatoio).

Le finiture interne: intonaco di civile abitazione, pavimentazione in piastrelle di ceramica, infissi in legno, e servizio igienico essenziale.

Impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a gpl, impianto elettrico minimo e datato. Altezza interna mt. 2.75 per ciascun piano. Il tutto in uno stato di conservazione scadente, privo di finiture sui ballatoi e scala. L'abitazione rappresenta un punto di appoggio diurno ad uso del custode dell'azienda e degli operai.

Partic. 331 sub.3 (Stabilimento adibito ad Allevamento Pollame al P.T.): trattasi di capannoni semiprefabbricati di tipo leggero e relative pertinenze accessorie (pesa, gruppo elettrogeno, tettoia-fienile, locale tecnico, officina-rimessa, pozzi di attingimento, silos e corte di mq.19.210, compreso il sedime dei fabbricati, in parte a prato ed in parte in ghiaia), che configurano una struttura strumentale, la quale, per la sua caratteristica non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Le principali caratteristiche sono:

- n.4 capannoni realizzati su solettone in c.a., muratura portante in blocchi di cemento vibrocompresso uniti da malta cementizia, copertura a capanna in ondulina di eternit e capriate in acciaio, porte di accesso in lamiera, finestre in ferro dotate di aspirazioni forzate per ricircolo dell'aria, altezze interne minima mt. 2.20, massima mt. 3.60;
- n.1 ufficio in muratura portante intonacata poggiante su soletta in c.a., infissi in legno, servizio igienico essenziale, privo di impianto di riscaldamento con finiture non di pregio in modesto stato di manutenzione, altezza interna mt. 2.52 circa;
- n.1 pesa prospiciente l'ufficio, collocata a raso del piazzale, funzionante;
- n.8 silos in acciaio collocati in prossimità di ciascun capannone, in buono stato di conservazione, del diametro di mt. 2.50;
- garage/deposito officina e vani tecnici, collocati al piano terra del fabbricato abitativo, realizzato in c.a. a vista, dotato di aperture in ferro lamierato, pavimentazione in battuto di cemento, con altezza utile interna di mt. 3.50 e variabile da mt. 2.25 a mt.1.32 per i locali

accessori che ospitano la caldaia, impianti e dispositivi (vani tecnici);

- locale tecnico in pannelli sandwich su telaio in acciaio poggiante su soletta in c.a., necessario a proteggere i dispositivi generatori. Altezza interna da mt. 2.40 a mt. 2.50.
- n.2 pozzi collocati nelle vicinanze dei capannoni;
- n.1 tettoia-fienile poggiante a terra su soletta in c.a. e pali in cemento, copertura inclinata in lamiera ondulata zincata, altezza minima mt. 4.75, massima mt. 5.00, con a disposizione piccole aree lastricate in battuto di cemento.
- area esterna di servizio in parte in ghiaia (percorsi carrabili e di servizio) e in parte a terreno naturale (scarpate, verde) ove sono collocati serbatoi gpl.

Lo stabilimento è posto in zona agricola, in ottima posizione logistica, su un'area a vocazione idonea per la fattispecie.

I beni oggetto del presente avviso sono siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), distinti al catasto fabbricati al foglio n°63 particella n°331:

- sub 2, categoria A/3, Piani 1-2, classe 2, 4,5 vani, rendita € 113,88
- sub 3, categoria D/10, PT, rendita € 10.427,44

L'unità immobiliare abitativa confina con vano scala comune, restante proprietà, corte comune, salvo altri.

Per tutto quanto inerente la regolarità edilizia e quella urbanistica si rimanda interamente alla perizia del CTU Geom. Gianfranco Lattanzi.

Il Valore da stima dell'immobile da parte del CTU è di € 530.000,00 (euro cinquecentotrentamila euro/00).

Per tutto quanto sopra descritto si fa espresso rinvio all'elaborato peritale contenuto all'interno della predetta perizia di stima a firma dell'esperto CTU, Geom Gianfranco Lattanzi, che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

La procedura non riguarda terreni, in quanto relativa a stabilimento agricolo censito al Catasto Urbano, quindi non si rende necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica. Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla Perizia tecnica redatta dal C.T.U. Geom. Gianfranco Lattanzi, che si richiama espressamente, e che potrà essere consultata sia presso lo studio del professionista delegato alla vendita, che sui siti di pubblicità dell'esecuzione in oggetto (<https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.tribunale.fermo.it, www.astalegale.net).

Si fa presente che il bene oggetto di vendita è sprovvisto di Attestazione di prestazione energetica, per cui, ai sensi del punto II - lettera C dell'Ordinanza di delega del 15/01/2026, occorre decurtare dal valore di stima il costo corrispondente alla sua acquisizione, determinato dal G.E., forfettariamente, in euro 200,00.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro € 529.800,00 (euro cinquecentoventinovemilaottocento/00).

OFFERTA MINIMA: il 75% del prezzo base, ovvero Euro 397.350,00 (euro trecentonovantasettemilatrecentocinquanta/00).

CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

SINTESI DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Condizioni della vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura e a cura della società preposta); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Predisposizione ed invio dell'offerta 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 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 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 (per esempio: se l'apertura della vendita telematica è fissata per il giorno di venerdì 30 novembre, l'offerta dovrà presentarsi entro le ore 12,00 di venerdì 23 novembre), 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, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

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

L'offerta dovrà contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o ogni altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (Delegato);
- la data delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore ai 120 giorni dall'aggiudicazione);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'ora e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, che dovrà riportare la causale "Proc. Esecutiva n.217/2012 R.G.E. – NRG 1815/2023 AA.CC. TRIBUNALE DI FERMO C/O DOTT. ROBERTO VITTORI, lotto UNICO, versamento cauzione",
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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 con Iban IT 66 U 06150 69450 CC0010127532, intestato alla Procedura "N.R.G. 1815/2023 AA.CC. TRIB. FERMO C/O DOTT. ROBERTO VITTORI"**.

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, 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

Esame delle offerte

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

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, Astalegale.net Spa**, 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 difetto del bene, di cui sia venuto a conoscenza;
- dichiarerà aperta la gara.

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

Gara e aggiudicazione

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

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

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara telematica tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, 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, dal 15 Dicembre 2026 ore 10.00 al 17 dicembre 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/00).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante 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 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.

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. 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.

Assistenza

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo info@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero **02 800 300 11** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nelle ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, gli interessati dovranno accedere secondo le modalità indicate da Astalegale.net Spa nei propri manuali al portale www.spazioaste.it per l'avvio delle operazioni.

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste avverrà il giorno 15 Dicembre 2026 alle ore 10.00.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.tribunale.fermo.it nonché sui siti internet, www.astalegale.net; unitamente all'Ordinanza di delega ed alla Perizia di stima in formato non modificabile dall'utente. Tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non devono intercorrere meno di 90 giorni.

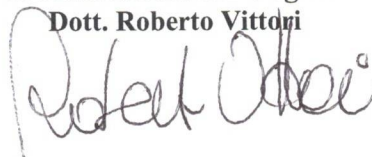
Tutte le informazioni sulla vendita e sui beni che ne costituiscono l'oggetto potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, presso lo Studio del Professionista Delegato in

Civitanova Marche (MC), Via Milazzo n° 39, tel. 335/1265919, e-mail: rob.vittori@hotmail.it.
L'immobile potrà essere visionato previo accordo telefonico con il Custode, Istituto Vendite Giudiziarie, al numero 0731/60914, e-mail: infovisite@ivgmarche.it.

Civitanova Marche, 15 Settembre 2026.

Il Professionista Delegato

Dott. Roberto Vittori

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Vittori', written over the printed name.