Avv. EMANUELA GALIFFA
Via R. Zandonai, n. 25 - 63066 Grottammare (AP)
Tel 0735/736202
E-mail: avv.emanuelagaliffa@gmail.com
PEC: avv.emanuelagaliffa@pec.it

TRIBUNALE DI FERMO

ESEC.IMM. N. 178/2016 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano – Professionista delegato Avv. Emanuela Galiffa

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA E GARA TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Emanuela Galiffa, con studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 178/2016 R.G. Es. Imm. presso il Tribunale di Fermo, alla quale sono riunite le procedure n. 201/2016 e n. 62/2017 R.G.E., ai sensi degli artt. 569 e 591 bis c.p.c., con ordinanza comunicata in data 01.04.2025

AVVISA

che il giorno **01 marzo 2027 alle ore 12.00** presso il proprio studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25 procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica e gara telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, degli immobili sotto indicati e meglio descritti e riportati nella perizia di stima redatta dal CTU Geom. Vincenzo Buscemi, alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su casa da cielo a terra con corte comune in Porto Sant'Elpidio (FM), Via Adriatica n. 8, costituita da:

- **appartamento** al piano primo e zona giorno al piano terra con cantina al piano seminterrato e soffitta al piano sottotetto, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al **foglio 2 particella 51 sub 7**, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, superficie totale 227 mq., totale escluse aree scoperte 224 mq, Rendita € 353,26, indirizzo catastale: Via Adriatica n. 6, Piano T-1-2-S1;

- garage al piano sottostrada, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al **foglio 2 particella 51 sub 8**, categoria C/6, classe 2, consistenza 42 mq, superficie totale 48 mq., Rendita € 117,13, indirizzo catastale: Via Adriatica n. 6, Piano S1;

- **negozio** al piano terra, descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al **foglio 2 particella 51 sub 6**, categoria C/1, classe 1, consistenza 36 mq, superficie totale 42 mq., Rendita € 1.082,08, indirizzo catastale: Via Adriatica n. 6, Piano T.

Beni comuni non censibili: foglio 2 particella 51 Sub 5 bene comune non censibile a tutti i subb, partita speciale A, corte.

Gli attuali subb 6, 7 ed 8 con il sub 5, come bene comune non censibile corte, derivano dalla soppressione degli originari subb 1, 2, 3, 4.

I beni fanno parte di un fabbricato isolato di 3 piani di cui uno seminterrato a cantina ed autorimessa, un piano terra ad abitazione e negozio, il piano primo ad abitazione con soffitta al sottotetto.

L'unità abitativa è costituita da un appartamento al piano primo con zona giorno al piano terra, una soffitta al piano secondo sottotetto e una cantina al piano seminterrato, con accesso dalla corte comune ingresso e vano scala, esposto su tre lati al piano terra e seminterrato, su quattro lati al piano primo e sottotetto. E' composto al piano terra da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, un bagno, un disimpegno, altezza interna di ml. 2,90 circa, per una superficie coperta complessiva di mq. 67,85 circa; al piano primo da disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno per una superficie coperta complessiva di mq. 116,60 circa ed altezza interna di ml. 2,80 circa; oltre due balconi di mq. 5,70 circa; una soffitta al piano secondo sottotetto con disimpegno a due stanze con finestre basse in legno ed una a tetto tipo velux sul corridoio, per una superficie coperta complessiva di mq. 97,85 con altezza media di 1,35 ml; inoltre una cantina al piano sottostrada con ingresso da vano scala composta da ingresso, ripostiglio sottoscala, un bagno scuro ed un unico locale con angolo cottura, presenta finiture con porte interne in pvc, finestre in pvc con vetri semplici, un angolo cottura, pavimenti in gres, un termoconvettore non funzionante per una superficie coperta complessiva di mq. 62,80 circa ed altezza interna di ml. 2,25 circa, con porta finestra sulla corte comune ove si trova un portico in legno dalla parete esterna della cantina al muro di confine con altra proprietà, abusivo e non sanabile e pertanto da demolire occupante una superficie di mq. 44,00.

Il garage al piano seminterrato con accesso dalla corte alla serranda metallica basculante e con porta interna alla cantina è costituito da un'ampia stanza e da un ripostiglio cieco, con un'altezza di ml. 2,05 circa, ha porta di ingresso in metallo, porta interna in legno tamburato, pavimenti in ceramica, finestra in metallo con vetri semplici, pareti intonacate con impianto elettrico ed una presa di acqua, per una superficie complessiva di mq. 51,00.

Il negozio al piano terra con accesso dalla corte con quattro gradini è costituito da un'ampia stanza con bagno, con un'altezza di ml. 2,65 circa, ha porta di ingresso in metallo, e vetro, porta interna in legno tamburato, pavimenti in gres, finestra senza serrandine con vetri semplici, per una superficie complessiva di mq. 46,15. Il bagno risulta incompleto essendoci solo la tazza, è presente umidità ed è posizionato dopo una corte e con accesso solo pedonale.

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono nel condominio.

Il Lotto è occupato dall'esecutato e dai propri familiari.

PRECISAZIONI E URBANISTICA

Dalla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Vincenzo Buscemi in data 01.06.2025 risulta che sono stati rilasciati dal Comune di Porto Sant'Elpidio i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. 12659, per costruire una casa di civile abitazione, rilasciata il 23.12.1954;
- Autorizzazione di abitabilità, per costruzione un edificio, rilasciata il 01.08.1958 in conformità del progetto approvato in data 22.12.54 e 13.3.56;
- Concessione Edilizia N. 3775 prot. n. 7079, per ampliare edificio, rilasciata il 31.01.1993;
- Autorizzazione Edilizia N. 1686 prot. 9886 per realizzare tratti di recinzione, rilasciata il 06.08.1999;

- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 2690 prot. 21775, del 03.08.2018, per regolarizzazione difformità interne e prospettiche in Via Adriatica 6;
- SCIA per agibilità totale del 16.11.2019 prot. 53931 pratica edilizia Sisma 2016 fascicolo MUDE 490.40/2018/USR/2135 decreto 462/2019, riferimento MUDE 111090340000064773 2020 protocollo 35564 del 22.04.2020 e MUDE 11109034000007584 42020 protocollo 61260 del 10.07.2020 presentata per l'intero immobile al foglio 2 particella 51, i cui lavori sono stati dichiarati ultimati in data 30.10.2019.

Il CTU specifica che non sono state rilevate difformità catastali ad eccezione del portico che deve essere demolito e che, relativamente alle concessioni edilizie assentite, non sono state rilevate difformità ad eccezione del portico in legno non sanabile e, quindi, da demolire con una spesa prevista di circa Euro 5.000,00 comprensiva di smontaggio e trasporto a rifiuto del materiale di risulta.

Il CTU nella valutazione del lotto ha tenuto conto dei costi per la demolizione della tettoia.

Si precisa che l'abitazione e il negozio sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica e che, quindi, il prezzo base della vendita è pari al valore indicato nella perizia di stima in atti a cui è stata detratta la somma di Euro 200,00 per ciascun immobile.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state desunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto Stimatore Geom. Vincenzo Buscemi il 01.06.2025, che si richiama espressamente e alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi gravanti sul lotto, e che dovrà essere consultata dall'offerente sul sito internet www.astalegale.net o sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PREZZO VENDITA SENZA INCANTO

Il lotto viene posto in vendita al seguente **prezzo base di € 175.837,50** (euro centosettantacinquemilaottocentotrentasette virgola cinquanta), **oltre imposte di legge.**

L'offerta minima potrà essere **pari al 75% del prezzo base** e, quindi, **non inferiore ad € 131.878,12** (euro centotrentunomilaottocentosettantotto virgola dodici), **oltre imposte di legge**; si avverte che non sono efficaci le offerte che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto del prezzo base.

Cauzione pari o comunque non inferiore al 20% del prezzo offerto, come disposto dal G.E. con provvedimento del 09.11.2026**.**

Per il predetto lotto, in caso di gara, **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00** (mille virgola zero zero).

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 alla 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 i 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 dar 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 o del professionista delegato, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, eccetto il debitore e coloro che per legge non sono legittimati a partecipare alla vendita, è ammesso a fare offerte, personalmente o tramite procuratore legale, munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta di acquisto, che è irrevocabile salvi i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., potrà essere presentata esclusivamente con modalità telematiche (offerta telematica) con assolvimento dell'imposta di bollo.

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità indicate nell'ordinanza di delega.

La presentazione dell'offerta implica conoscenza del presente avviso, della perizia di stima, degli allegati e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gli interessati devono far pervenire in via telematica all'interno del portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it, 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 www.astetelematiche.it.

L'offerta, comprensiva dei documenti allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del 5° giorno lavorativo (esclusi: sabati, domeniche e festivi) antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica**, ovvero entro le ore 12.00 del giorno lunedì 22 febbraio 2027** 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 un 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 un 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 a 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. 178/2016 R.G.E. Trib. Fermo, Lotto Unico - versamento cauzione*". Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente del Gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT93B0326822300052849400440;
- 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 corrente del Gestore 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 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 venti per cento (20%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente messo a disposizione dal Gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A., acceso presso Banca Sella Spa, avente il seguente IBAN: IT93B0326822300052849400440**.

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 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"*. Per la presente vendita il G.E. ha disposto, con provvedimento del 09.11.2026, il versamento del 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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, su impulso dello stesso 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 bancario 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 ASTE GIUDIZIARIE INLINEA 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, ovvero: www.astetelematiche.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.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data e nell'ora sopra indicati: il giorno 01 marzo 2027 alle ore 12.00, 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, www.astetelematiche.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.

Il giorno della vendita il Professionista delegato:

- verificherà la validità e 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'art. 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 inizio il giorno 01 marzo 2027 nel momento in cui il Professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, fino alle ore 12.00 del giorno 03 marzo 2027 quale termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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 (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 verrà comunicato ai partecipanti mediante email o sms o con modalità telematica mediante il sistema fornito dal Gestore.

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 Gestore, su impulso dello stesso Delegato, 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), sul conto corrente intestato alla procedura i cui estremi verranno comunicati dal delegato.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

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.

Si avverte l'aggiudicatario, laddove ne abbia interesse, di fare istanza di emissione dell'ordine di liberazione del bene entro 30 (trenta) giorni dal saldo prezzo, con onere del professionista delegato della trasmissione al G.E. della suddetta richiesta insieme alla bozza del decreto di trasferimento.

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

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.

Tutte le attività prescritte che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal sottoscritto delegato

presso il proprio studio in Grottammare (AP) alla Via R. Zandonai, n. 25 (Tel.0735.736202 – Cell. 338.8470308) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.

L'accesso per la visione degli immobili potrà essere richiesto al Custode Giudiziario Marche Servizi Giudiziari S.r.l. con sede in Macerata, Via Roma n. 151, Tel. 0733.522205 - email: info@msg.srl

La richiesta per poter visionare gli immobili va effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Grottammare, 19 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Galiffa

EMANUELA
GALIFFA
19.11.2026
11:30:54
GMT+01:00